

# GRUPE LAMARTINE

Activité au deuxième trimestre 2024

2T2024



## Avertissements

- Cette présentation contient des informations relatives à la SAS Nerval (la "Société") et au groupe qu'elle forme avec la SCI Lamartine et la SCI Milly (le "Groupe").
- Les performances passées et les prévisions incluses dans le présent document ne constituent pas des indicateurs fiables des performances futures et la Société et le Groupe ne donnent aucune garantie quant à l'exactitude, la fiabilité ou l'exhaustivité de ces données. Le présent document peut contenir certaines informations prospectives relatives à l'activité, aux performances financières et aux résultats de la Société ou du Groupe. Dans certains cas, vous pouvez identifier ces informations prospectives par les mots "anticiper", "croire", "continuer", "pouvoir", "estimer", "s'attendre à", "futur", "buts", "avoir l'intention", "probable", "peut", "pourrait", "en cours", "objectif", "plan", "potentiel", "prédire", "projet", "chercher", "devrait", "stratégie", "sera" et "serait". Ces déclarations sont fondées sur la stratégie, les plans, les objectifs, les hypothèses, les estimations et les projections actuels de la Société ou du Groupe. Les informations prospectives contenues dans le présent document, y compris les hypothèses, opinions et points de vue de la Société ou cités par des tiers, ne sont que des opinions et prévisions incertaines et sujettes à des risques échappant au contrôle de la Société et du Groupe, et les résultats, les performances ou les réalisations réels de la Société ou du Groupe pourraient différer sensiblement des résultats, des performances ou des réalisations escomptés, exprimés ou sous-entendus dans les informations prospectives.
- En outre, les informations prospectives, les prévisions et les estimations ne sont faites qu'à la date de ce document. La Société et le Groupe déclinent toute obligation de mettre à jour ces informations prospectives, prévisions ou estimations afin de refléter tout changement ultérieur dans la situation financière de la Société ou du Groupe dont ils auraient connaissance, sauf si la loi l'exige.
- Ce document a été réalisé à partir de contenus considérés comme fiables par la Société, le Groupe et AMPERE Gestion. Toutefois, la Société, le Groupe et AMPERE Gestion ne peuvent garantir la fiabilité, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations fournies par des sources externes et utilisées dans ce document. Ni la Société, ni le Groupe, ni AMPERE Gestion, ni aucune de ses sociétés mères ou filiales, ni aucun de ses dirigeants ou employés, n'accepte de responsabilité pour les pertes ou dommages qui pourraient résulter du manque d'exactitude ou du caractère incomplet du présent document.
- Ce document ne constitue pas, ni ne fait partie, et ne doit pas être interprété comme une offre de vente ou d'émission ou la sollicitation d'une offre d'achat ou d'acquisition de titres de la Société, dans quelque juridiction que ce soit, ni comme une incitation à s'engager dans une activité d'investissement. Toute offre au public de titres de la Société ne peut être effectuée en France qu'en vertu d'un prospectus ayant reçu l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers. Le présent document ne constitue pas un conseil ou une recommandation d'investissement, ni un conseil de toute autre nature, notamment juridique, financière, commerciale, comptable ou fiscale.

# Activité au deuxième trimestre 2024

- 1. En synthèse – chiffres clés**
- 2. Structure du Groupe**
- 3. Portefeuille du Groupe**
- 4. Indicateurs de gestion**
- 5. Valorisation des actifs & loyers estimés**
- 6. Dette**
- 7. Résultats au 30/06/2024**

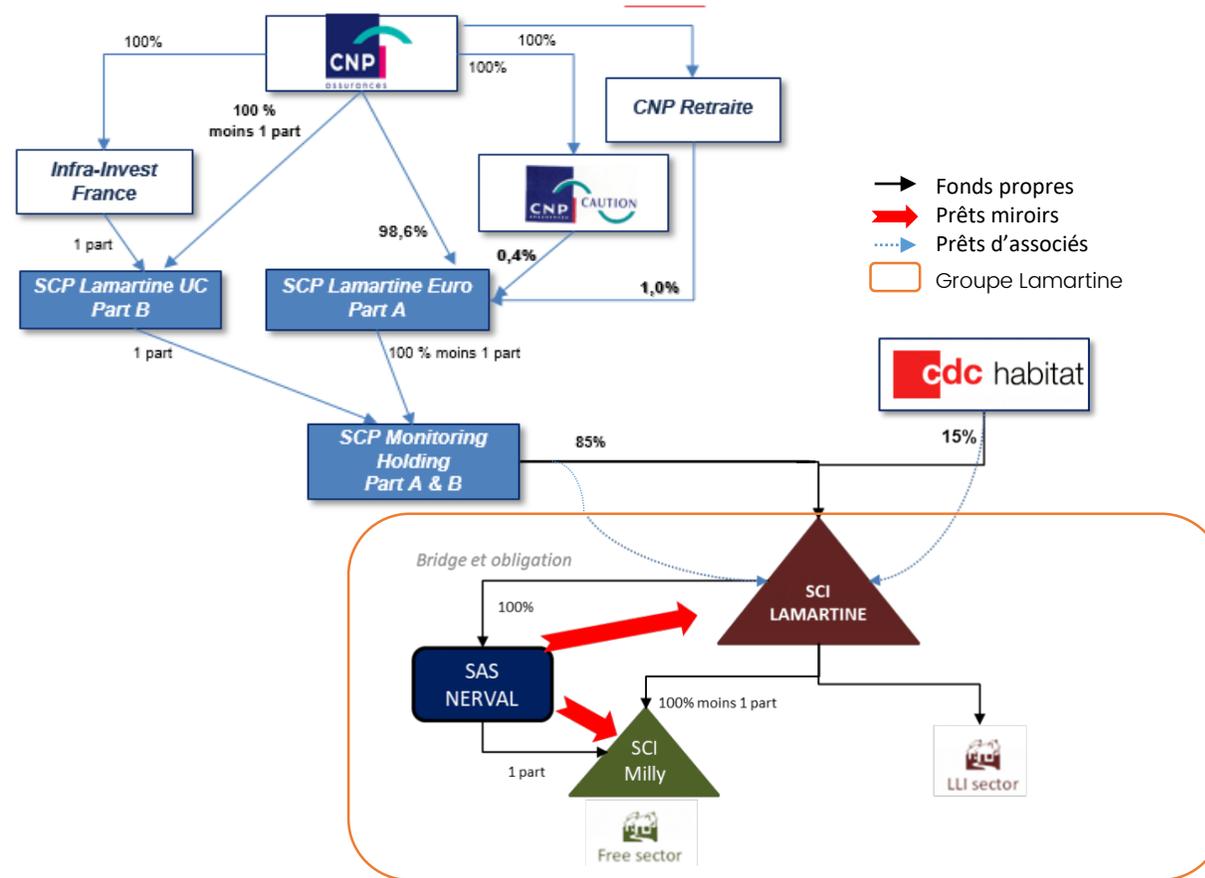


# 1. En synthèse – chiffres clés

<b>Financement</b>	<b>T1 2024</b>	<b>T2 2024</b>
LTV	40,2%	40,8%
LTC	37,6%	38,6%
Coût moyen de la dette	2,18%	2,18%
<b>Portefeuille</b>		
Nombre d'actifs	199	199
Nombre de lots (logements) (2)	7.664	7.664
Nombre d'actifs en exploitation	180	184
Nombre de lots en exploitation	6.772	6.852
Prix de revient des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.260.826.939	2.275.759.970
<i>dont SCI Lamartine</i>	549.044.324	549.067.073
<i>dont SCI Milly</i>	1.711.782.615	1.726.692.897
Valeur d'expertise des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.114.773.583	2.081.675.967
<i>dont SCI Lamartine</i>	527.643.479	515.063.479
<i>dont SCI Milly</i>	1.587.130.104	1.566.612.488
Loyers réalisés sur l'année en cours €	17.908.528	36.311.733
Taux d'impayés	1,64%	1,61%
Taux de rotation annualisé	17,23%	16,59%
Taux d'occupation financier trimestriel	95,87%	96,70%
<b>Nombre d'actifs en exploitation &gt; de 12 mois</b>	<b>146</b>	<b>153</b>
<b>Taux d'occupation physique hors travaux des actifs en expl.&gt;12 mois</b>	<b>97,2%</b>	<b>98,6%</b>

- À la date du 30 juin 2024, 3.138 logements acquis en VEFA étaient livrés, portant le nombre total de logements en exploitation à 6.852 répartis entre 184 immeubles, soit 89,4 % de la totalité du portefeuille (en nombre de logements).
- La valeur d'expertise du portefeuille établie par CBRE Valuation au 30 juin 2024 est de 2.137.950.000 € HD et de 2.227.590.000 € DI, en baisse de -2,2 % sur 6 mois. La prochaine campagne interviendra en décembre 2024.
- Les loyers bruts facturés depuis le début de l'année (36,3 M€) dépassent de 1,1 % le budget sur la période.
- Le taux d'occupation physique du patrimoine livré depuis plus de 12 mois (153 immeubles), ressort à 98,6 % à la date du 30 juin 2024. Le taux d'occupation financier trimestriel est de 96,7 % sur la totalité du périmètre livré au 30 juin 2024 et de 96,9 % sur le périmètre des actifs en exploitation depuis plus de 12 mois.
- Le taux d'évolution des impayés ressort à 1,6 % en cette fin de trimestre (pas d'évolution sur le trimestre) et le taux de rotation ressort à 16,6% sur 12 mois glissants.
- La dette externe représente 40,8% de la valeur d'expertise du patrimoine immobilier et son coût moyen sur la période (YTD) s'élève à 2,18%.

## 2. Structure du Groupe au 30 juin 2024



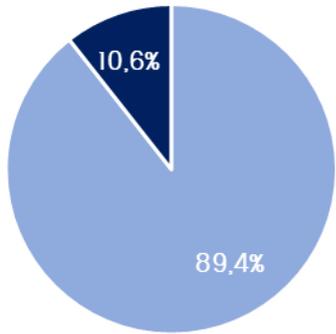
- À la date du 30 juin 2024, l'engagement résiduel des investisseurs en fonds propres est de 44 M€.

### 3. Portefeuille du Groupe

#### Répartition géographique

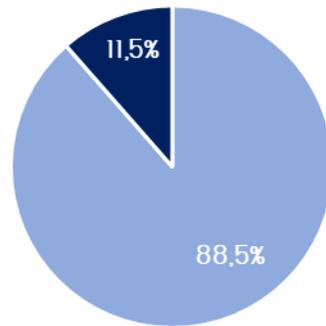
- Le portefeuille comprend 7.664 logements répartis entre des actifs existants (3.714) et des VEFA (3.950) dont 3.138 sont livrés à la date du 30 juin 2024.
- Ainsi, à la date du 30 juin 2024, les actifs en construction ne représentent plus que 10,6% du nombre total de logements et 11,5% de leur valeur d'expertise à terminaison.

En Nombre de lots



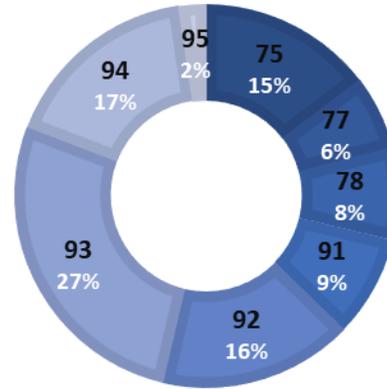
■ En Exploitation ■ VEFA

En Valeur d'expertise

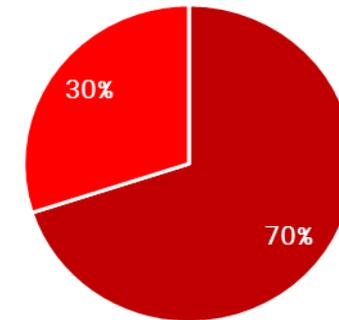


■ En Exploitation ■ VEFA

RÉPARTITION PARIS-IDF EN NB DE LOTS



en Nombre de lots



■ Libres ■ LLI

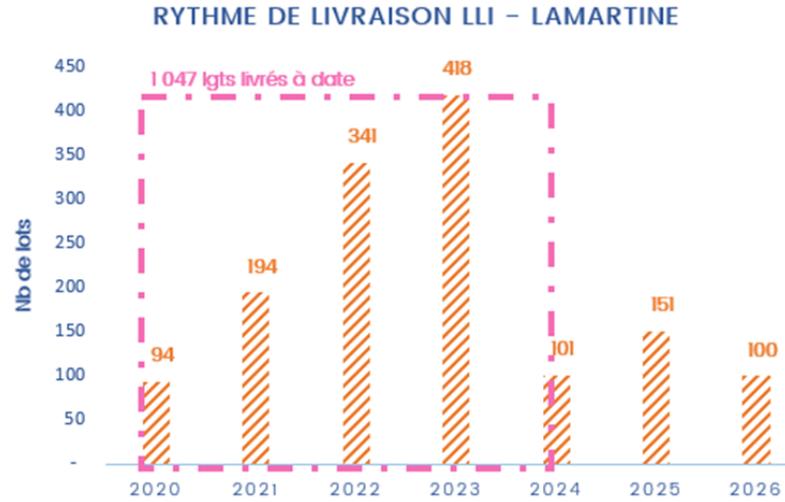
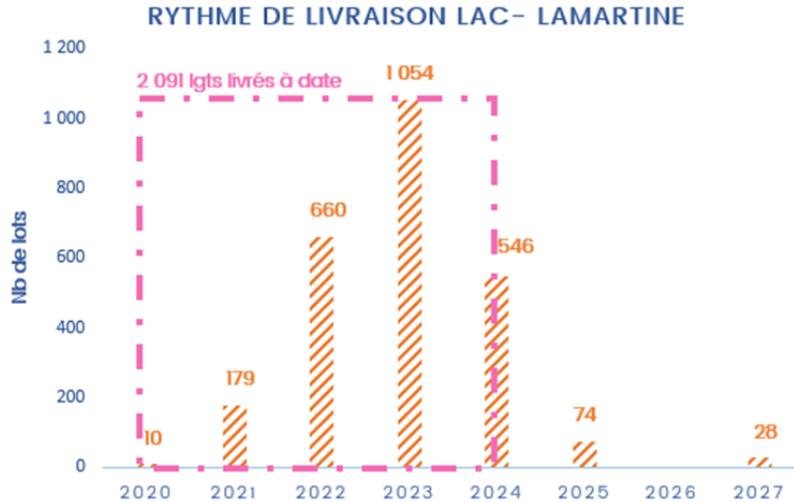
Périmètre	Nombre de logements	% des logements
A	3.596	47%
A BIS	1.965	26%
B1	2.106	27%
Régions	3.890	51%
Ile-de-France	3.777	49%
Paris	553	7,2%
Ile-de-France (hors Paris)	3.224	42,1%
Lille - Nord	323	4,2%
Reims	20	0,3%
Strasbourg	159	2,1%
Rennes	115	1,5%
Nantes	402	5,2%
Tours	111	1,4%
Franco-Genevois	157	2,0%
Bordeaux*	485	6,3%
Lyon	208	2,7%
Nice*	534	7,0%
Montpellier	121	1,6%
Toulouse	404	5,3%
Marseille*	640	8,3%
Var	179	2,3%
Grenoble*	32	0,4%

\* dont périphérie

- Le portefeuille se situe majoritairement en zone A et A bis (73%).

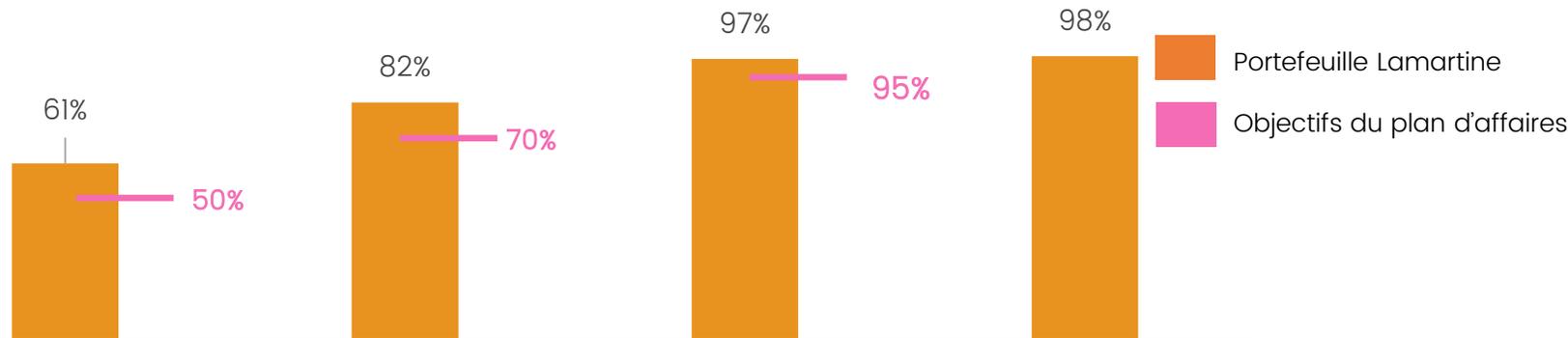
## 4. Indicateurs de gestion

### Prévisions de livraisons actualisées par type (LAC / LLI) & indicateur de remplissage à la date du 30 juin 2024



- Au 30 juin 2024, 3.138 logements sont livrés (79,4% du portefeuille de VEFA livrés vs 79,7% prévus en début de trimestre).
- Fin 2024, 3.597 logements devraient être livrés (91% du portefeuille de VEFA).
- Tous les actes de VEFA sont signés et leurs conditions financières fixées.

- Sur l'ensemble des livraisons 2023, le loyer de commercialisation est supérieur de 5,2 % au loyer prévisionnel déterminé à la signature de la VEFA.
- Sur les livraisons 2024, pour lesquelles les grilles de loyer sont validées à la date du 30 juin 2024, le loyer de commercialisation est supérieur de 13,4 % au loyer estimé à la signature de la VEFA.



Taux d'occupation moyen à livraison +30 jours    Taux d'occupation moyen à livraison +90 jours    Taux d'occupation moyen à livraison +365 jours    Commercialisation à date

## 4. Indicateurs de gestion

### Exploitation des actifs livrés depuis plus de 12 mois

- La vacance relouable et la vacance totale sont en ligne avec la cible du plan d'affaires (5%) que ce soit (i) sur le périmètre historique (80 actifs existants) ou (ii) le périmètre actualisé qui intègre 73 actifs supplémentaires en exploitation depuis plus de 12 mois au 30/06/2024.

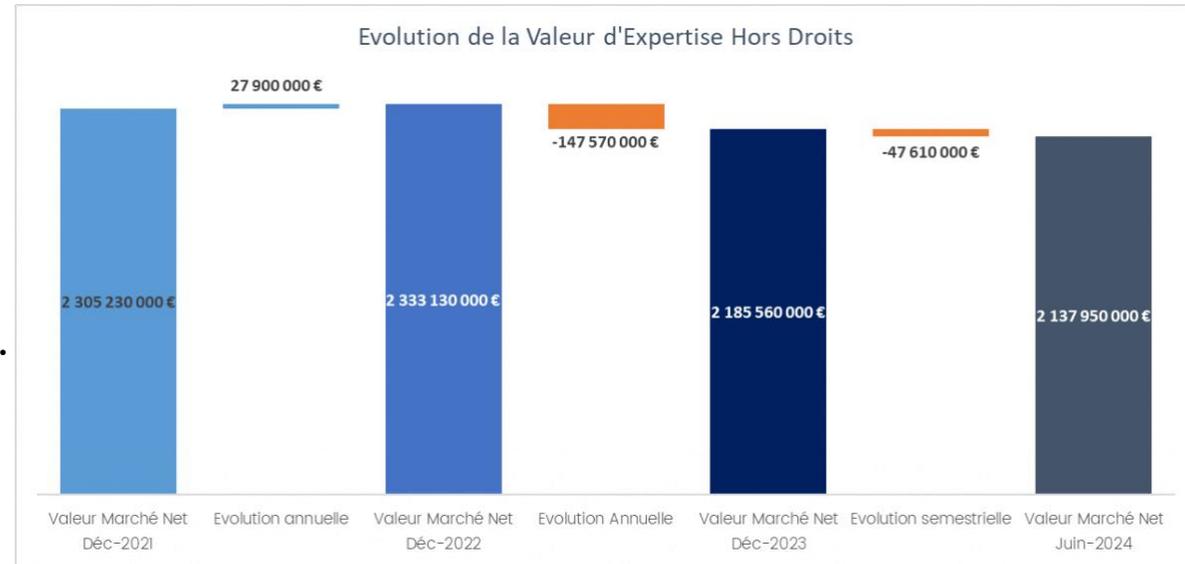
	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
Périmètre (Nb EI)	80	97	103	110	119	125	137	146	153
Vacance relouable	4,3%	3,5%	4,1%	3,3%	4,2%	2,5%	2,3%	2,8%	1,4%
Vacance Travaux	2,1%	3,1%	1,7%	1,6%	1,3%	1,7%	1,5%	0,6%	1,0%
Global	6,4%	6,6%	5,8%	4,9%	5,4%	4,2%	3,8%	3,4%	2,3%
Vacance cible	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

- Fin mars 2024, sur le périmètre élargi intégrant 146 actifs dont 66 acquis en VEFA (1 760 logements) et livrés depuis plus de 12 mois, on comptait 203 logements vacants dont 154 relouables et 31 pour travaux soit un taux de vacance physique global de 3,4 % et un taux de vacance relouable de 2,8 %.
- Fin juin 2024, sur le périmètre élargi intégrant 153 actifs dont 73 acquis en VEFA (1 959 logements) et livrés depuis plus de 12 mois, on comptait 135 logements vacants dont 79 relouables et 56 en travaux, soit un taux de vacance physique global de 2,3 % et un taux de vacance relouable de 1,4 %.

Source : AMPERE Gestion sur la base des états locatifs communiqués par CDC Habitat au titre de sa mission de gestion locative

## 5. Valorisation & loyers estimés

- Au 30 juin 2024, le portefeuille a été valorisé (valeur à terminaison), sur la base de l'expertise de CBRE Valuation, à 2.137.950.000 € HD et de 2.227.590.000 € DI.
- Dans le contexte de hausse des taux, la valeur du portefeuille enregistre une baisse de -2,2% sur 6 mois et de -5,95 % sur 12 mois (valeur décembre 2023 : 2.186 M€)
- Cette valeur se répartit comme suit :
  - **Pour la SCI Lamartine**, 537.090.000 € HD et 552.490.000 € DI, soit un recul de 2,29% de la valeur hors droits sur 6 mois (-4,97% sur 12 mois).
  - **Pour la SCI Milly**, 1.600.860.000 € HD et 1.675.100.000 € DI, soit un recul de 2,14% de la valeur hors droits sur 6 mois (-6,28% sur 12 mois).
- **La prochaine valeur d'expertise sera déterminée à la date du 31 décembre 2024.**



### LOYERS ESTIMES :

- Sur la base des expertises de juin 2024, après livraison de tous les actifs, le périmètre génèrerait un loyer global de **82 659 262 €** (source CBRE Valuation).
- Les loyers attendus sur l'ensemble des immeubles en exploitation à la fin de l'année 2024 (soit 91% du portefeuille livré) représentent 74.241.607 €, soit 90% du loyer à terminaison de l'ensemble du portefeuille au terme de sa commercialisation locative (source : AMPERE Gestion).

## 6. Dette

Description	ISIN	Montant en principal restant dû (en euros)	Date de Maturité	Type de coupon	Taux du Coupon
Emprunt obligataire émis le 14/04/2022	FR0014009OK5	500.000.000	14/04/2032	Fixe	2,875%
Emprunt obligataire émis le 20/07/2022	FR001400BS43	350.000.000	20/07/2028	Fixe	3,625%

- Au 30 juin 2024, le ratio LTV du Groupe atteint 40,8% et le LTV net de la trésorerie atteint 38,6%.
- Au 30 juin 2024, le bridge (prêt court terme de 150 M€ souscrit en fin février 2022 pour 18 mois), prenant fin au 25 août 2023, est échu.
- L'essentiel de la trésorerie (47 M€) était placée sur des comptes de placement rémunérés à un taux moyen d'environ 4%.
- Le plan d'affaires du Groupe ne prévoit pas d'augmenter le niveau de dette actuel, ni de recourir à une dette complémentaire.
- Il est rappelé que la SAS NERVAL porte la dette externe du Groupe et contracte les instruments de couverture le cas échéant.

### Chiffres clés en matière de financement

850,0 M€ Dette totale	2.154,9 M€ Total du bilan (IFRS)	8,4 ans Maturité moyenne pondérée de la dette	2,18% Coût moyen pondéré de la dette
BBB+ Notation de crédit SCI Lamartine (Fitch)	A- Notation des obligations (Fitch)	BBB Notation de crédit SCI Lamartine (S&P)	BBB+ Notation des obligations (S&P)

## 7. Résultats au 30/06/2024

<i>Montant en €</i>	<i>Groupe Lamartine consolidé T2 2024</i>
Loyers bruts	36.311.277
Charges non récupérables	(9.242.800)
<b>Loyers nets</b>	<b>27.068.476</b>
<b>Loyers nets / Loyers bruts</b>	<b>75%</b>
Honoraires de gestion	(3.144.381)
Charges externes	(500.125)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>23.423.970</b>
<b>EBE / Loyers bruts</b>	<b>65%</b>
Produits financiers *	3.389.422
Charges financières	(8.579.690)
<b>Résultat financier</b>	<b>(5.190.268)</b>
<b>Résultat net avant variation des plus ou moins values</b>	<b>18.233.702</b>

- Au 30 juin 2024, le résultat net consolidé (hors dotations aux amortissements) fait ressortir un bénéfice de 18.234 k€ (soit de +25,9% comparé au 2T2023).
- Le résultat incluant la variation des plus/moins-value latentes sur les actifs immobiliers et financiers est de -30.393 k€ compte tenu de la baisse de la valorisation du portefeuille. La valeur du portefeuille enregistre une correction de 2,2 % sur 6 mois et de 5,95% sur 12 mois.
- Les loyers nets et l'excédent brut d'exploitation sont en ligne avec le rythme des livraisons ajusté.
- Les appels de fonds promoteurs sur les actifs en VEFA sont généralement rémunérés et constituent l'essentiel des produits financiers.

*Source : AMPERE Gestion – comptes non audités à la date du 30 juin 2024*