

## **SCI LAMARTINE**

### **Rapport d'examen limité du commissaire aux comptes sur les « comptes consolidés »**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

## SCI LAMARTINE

Société civile immobilière  
RCS Paris 897 470 761

### Rapport d'examen limité du commissaire aux comptes sur les « comptes consolidés »

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

Au Gérant de la SCI LAMARTINE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCI LAMARTINE et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des « comptes consolidés » de la SCI LAMARTINE relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous précisons que les informations relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 présentées à titre comparatif n'ont pas fait l'objet d'un audit ou d'un examen limité.

Ces « comptes » ont été établis sous la responsabilité du Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces « comptes ».

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les « comptes consolidés », pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, le fait que les « comptes consolidés » présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de l'entité au 30 juin 2024, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Le Commissaire aux Comptes,

Forvis Mazars SA

Fait à Paris-La-Défense, le 11 octobre 2024

DocuSigned by:  
  
BC7A4FBDE1194A9...

Alexandre KASSE  
Associé

**Fonds LAMARTINE**  
États financiers consolidés  
semestriels résumés  
au 30 juin 2024

## TABLE DES MATIERES

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....	4
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE .....	5
ETAT DES FLUX DE TRESORERIE .....	6
ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES.....	8
1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers.....	9
1.1 Présentation du bilan .....	9
1.2 Présentation du compte de résultat .....	9
2. Faits marquants.....	10
3. Principes d'évaluation.....	12
3.1 Référentiel .....	12
3.2 Méthodes de consolidation .....	12
3.3 Périmètre de consolidation .....	12
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques .....	12
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée) .....	13
3.6 Détermination de la juste valeur (IFRS 13) .....	13
4. Principes comptables et méthodes d'évaluation .....	14
4.1 Immeubles de placement (IAS 40) .....	14
4.2 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36) .....	15
4.3 Coûts d'emprunt (IAS 23) .....	16
4.4 Autres actifs financiers (IFRS 9).....	17
4.5 Créances d'exploitation (IFRS 9) .....	17
4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9) .....	17
4.7 Passifs financiers (IFRS 9) .....	17
4.8 Instruments dérivés (IFRS 9).....	17
4.9 Parties liées (norme IAS 24R) .....	18
4.10 Revenus et créances.....	18
4.11 Impôts (IAS 12) .....	19
5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations .....	19
6. Gestion des risques financiers et opérationnels.....	19
6.1 Risque de taux d'intérêt.....	19
6.2 Risque de Contrepartie .....	20
6.3 Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme.....	20
6.4 Risques opérationnels .....	20
7. Notes aux états financiers consolidés .....	22
7.1 Immeubles de placement.....	22
7.2 Instruments dérivés financiers .....	24
7.3 Créances clients .....	25
7.4 Créances d'impôts .....	25
7.5 Créances diverses.....	25
7.6 Autres actifs financiers non courants.....	25
7.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	26
7.8 Capitaux propres .....	26
7.9 Dettes financières non courantes et courantes .....	28
7.10 Autres passifs financiers non courants.....	29
7.11 Dettes fournisseurs.....	30
7.12 Dettes d'impôts.....	31
7.13 Dettes diverses .....	31
7.14 Revenus locatifs .....	31
7.15 Charges d'exploitation.....	31

7.16 Impôts et taxes .....	32
7.17 Autres produits et charges des activités opérationnelles .....	32
7.18 Cout de l'endettement net .....	32
7.19 Résultat financier .....	32
7.20 Charges d'impôts .....	33
7.21 Flux de trésorerie .....	34
<b>8. Autres éléments d'information .....</b>	<b>35</b>
8.1 Engagements hors bilan .....	35
8.2 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice.....	35
8.3 Parties liées et rémunération des dirigeants.....	35
8.4 Evénements post clôture.....	36

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>En K€</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	7.14	36 318	59 770	27 492
Revenus sur charges locatives récupérables	7.14	5 888	6 835	1 823
Charges locatives récupérables	7.14	(6 127)	(7 139)	(2 274)
<b>Loyers nets</b>		<b>36 079</b>	<b>59 466</b>	<b>27 041</b>
Services extérieurs	7.15	(9 948)	(17 549)	(8 201)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.16	(4 156)	(4 147)	(3 357)
Autres charges des activités opérationnelles	7.17	(2 578)	(3 861)	(5 376)
Autres produits des activités opérationnelles	7.17	(98)	751	746
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>19 299</b>	<b>34 660</b>	<b>13 541</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>		<b>19 299</b>	<b>34 660</b>	<b>13 541</b>
Amortissements nets de subventions d'investissement	7.1	(15 538)	(26 749)	(12 693)
Provisions nettes sur immobilisations	7.1	(15 224)	(40 142)	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>(11 463)</b>	<b>(32 231)</b>	<b>848</b>
Coût de l'endettement brut	7.18	-	(6)	-
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	7.7	275	375	479
<b>Coût de l'endettement net</b>	7.18	<b>275</b>	<b>369</b>	<b>479</b>
Autres charges financières		(14 803)	(29 476)	(14 802)
Autres produits financiers		9 418	22 503	11 097
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	7.19	<b>(5 385)</b>	<b>(6 973)</b>	<b>(3 226)</b>
Charges d'impôts	7.20	(429)	(706)	(284)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(17 002)</b>	<b>(39 541)</b>	<b>(2 662)</b>
<b>Autres éléments du Résultat Global</b>		<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
Résultat net de la période		(17 002)	(39 541)	(2 662)
Couverture de flux de trésorerie	7.21	(5 327)	(10 752)	(5 328)
transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		(5 327)	(10 752)	(5 328)
<b>RESULTAT GLOBAL RECONNU EN CAPITAUX PROPRES</b>		<b>(22 329)</b>	<b>(50 293)</b>	<b>(7 990)</b>
dont transféré dans le résultat net		(5 327)	(10 752)	(5 328)
<b>RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>		<b>(22 329)</b>	<b>(50 293)</b>	<b>(7 990)</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En K€	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	7.1	2 159 892	2 159 347
Autres actifs financiers	7.6	351	197
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>2 160 243</b>	<b>2 159 544</b>
Clients et comptes rattachés	7.3	8 149	11 429
Créances d'impôts	7.4	353	-
Autres créances	7.5	1 937	2 010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.7	47 384	67 267
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>57 823</b>	<b>80 706</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>2 218 066</b>	<b>2 240 250</b>
Capital		5	5
Primes d'émission		1 288 704	1 288 704
Réserves consolidées		(43 705)	(4 164)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		59 180	64 507
Résultat part du groupe		(17 002)	(39 541)
<b>CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE</b>	<b>7.8</b>	<b>1 287 182</b>	<b>1 309 511</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7.8</b>	<b>1 287 182</b>	<b>1 309 511</b>
Dettes financières non courantes	7.9	834 527	833 145
Autres passifs financiers non courants	7.10	5 813	5 510
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>840 340</b>	<b>838 655</b>
Dettes financières courantes	7.9	59 080	60 243
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.11	10 463	11 325
Dettes d'impôts	7.12	-	647
Dettes diverses	7.13	21 001	19 869
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>90 544</b>	<b>92 084</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>2 218 066</b>	<b>2 240 250</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Notes	30/06/2024	31/12/2023
<b>OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>(17 002)</b>	<b>(39 541)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		30 762	66 891
Autres produits et charges calculés		1 338	4 803
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables		44	79
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>15 142</b>	<b>32 232</b>
Coût de l'endettement net et autres produits et charges financiers		(275)	(369)
Variation de juste valeur des instruments financiers			
Charges d'intérêts sur emprunt			
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)		429	706
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>15 296</b>	<b>32 569</b>
<b>Autres éléments de décalage de trésorerie</b>		<b>(103)</b>	<b>47</b>
<b>Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle</b>		<b>5 364</b>	<b>(3 414)</b>
- Variations des dettes et créances d'exploitation			
<i>dont Variations des créances</i>		1 942	(4 499)
<i>dont Variations des dettes</i>		3 422	1 085
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)</b>		<b>20 557</b>	<b>29 202</b>
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
- Acquisitions d'immeubles de placement		(34 556)	(206 911)
- Encaissements ou décaissements sur créances financières		(154)	(80)
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie		-	-
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>	<b>7.21</b>	<b>(34 710)</b>	<b>(206 991)</b>
<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			
- Augmentations de capital		-	190 000
- Dividendes versés		-	-
- Augmentation des emprunts		-	36 500
- Remboursement des emprunts		-	(36 500)
- Variation des autres passifs financiers		303	1 237
- Intérêts financiers bruts versés		-	-
- Variation des créances et dettes diverses		(5 715)	(12 559)
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)</b>	<b>7.21</b>	<b>(5 412)</b>	<b>178 678</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C)</b>			
		<b>(19 565)</b>	<b>889</b>
<b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>		<b>22 886</b>	<b>21 997</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>7.7</b>	<b>3 321</b>	<b>22 886</b>

# ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En K€	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves OCI	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres part du Groupe
<b>Capitaux Propres au 31/12/2022</b>	<b>5</b>	<b>1 098 705</b>	<b>3 355</b>	<b>75 259</b>	<b>(7 519)</b>	<b>1 169 805</b>
Affectation du résultat			(7 519)		7 519	-
Augmentation de capital	1	189 999				190 000
Variation de périmètre						-
Variation de juste valeur des dérivés						-
Recyclage en résultat des dérivés (1)				(10 752)		(10 752)
<b>Total des variations directement reconnues par réserves</b>				<b>(10 752)</b>		<b>(10 752)</b>
<b>Résultat au 31 décembre 2023</b>	-	-	-	-	<b>(39 541)</b>	<b>(39 541)</b>
<b>Résultat Global au 31 décembre 2023</b>	-	-	-	<b>(10 752)</b>	<b>(39 541)</b>	<b>(50 293)</b>
Dividendes versés						-
<b>Capitaux Propres au 31/12/2023</b>	<b>5</b>	<b>1 288 704</b>	<b>(4 164)</b>	<b>64 507</b>	<b>(39 541)</b>	<b>1 309 511</b>
Affectation du résultat			(39 541)		39 541	-
Augmentation de capital						-
Recyclage en résultat des dérivés (1)				(5 327)		(5 327)
Juste Valeur des immeubles de placement						-
Ecart actuariels sur engagements de retraite						-
Variation de juste valeur des titres non consolidés						-
<b>Total des variations directement reconnues par réserves</b>				<b>(5 327)</b>		<b>(5 327)</b>
<b>Résultat au 30 juin 2024</b>	-	-	-	-	<b>(17 002)</b>	<b>(17 002)</b>
<b>Résultat Global au 30 juin 2024</b>	-	-	-	<b>(5 327)</b>	<b>(17 002)</b>	<b>(22 329)</b>
<b>Capitaux Propres au 30/06/2024</b>	<b>5</b>	<b>1 288 704</b>	<b>(43 705)</b>	<b>59 180</b>	<b>(17 002)</b>	<b>1 287 182</b>

(1) Correspond au recyclage en résultat du gain réalisé suite au débouclage des deux swaps en 2022. Cf. §7.2

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

La SCI Lamartine a été immatriculée au RCS PARIS le 23 mars 2021 (n°897 470 761) sous la forme juridique d'une société civile immobilière. Son siège social est domicilié 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris. Elle est détenue à 85% par CNP Assurances Groupe via sa filiale SCP Monitoring Holding et 15% par CDC Habitat. AMPERE Gestion, société agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et titulaire de l'agrément n°GP-14000021, assure la fonction de Gérant pour une durée illimitée.

Le 4 mars 2022, le Fonds Lamartine a été constitué par AMPERE Gestion (filiale de CDC Habitat) en tant que véhicule d'externalisation d'un portefeuille d'immeubles de logements situés en France composé d'environ 8 000 logements (plus de 201 immeubles) :

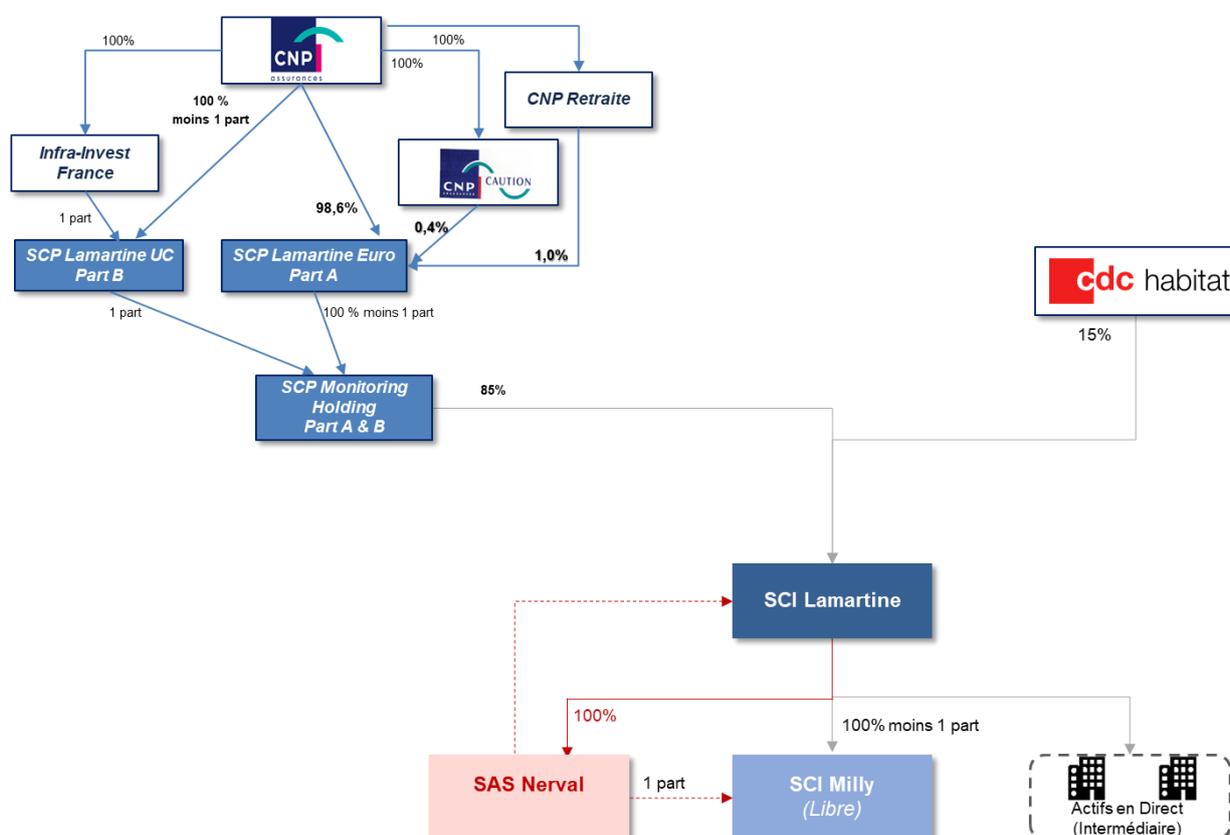
- Logements existants ;
- Logements acquis sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Le groupe Fonds Lamartine est composé de trois entités, SCI Lamartine (mère), SCI Milly et SAS Nerval et établit pour la première fois ses comptes consolidés lors de l'exercice 2022.

La SCI Lamartine est filiale à 85% de CNP Assurances (indirectement via la SCP Monitoring Holding), qui établit déjà des comptes consolidés pour l'ensemble de ses activités.

A des fins de communication financière, le Fonds Lamartine a par ailleurs fait le choix d'établir des comptes consolidés propres à son palier de consolidation.

Les actifs immobiliers sont détenus directement par les sociétés SCI Milly et SCI Lamartine. La SAS Nerval est porteuse de la dette et de trésorerie.



Au 30 juin 2024, 10.6% du portefeuille est en cours de construction (VEFA) et le solde est livré et en exploitation.

## 1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en milliers d'euros arrondis à la décimale la plus proche. Le Groupe ne réalise pas d'opération en devise.

Les comptes consolidés du Fonds Lamartine sont établis pour les besoins d'information à l'égard de ses partenaires financiers selon les normes comptables internationales « International Financial Reporting Standards (« IFRS »).

Les états financiers intermédiaires consolidés du fonds Lamartine relatifs au premier semestre 2024 et portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2024 ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### 1.1 Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

### 1.2 Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

#### ***Revenus locatifs bruts***

Au 30 juin 2024, les revenus locatifs bruts sont constitués de revenus d'actifs en exploitation au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ainsi que d'actifs livrés et loués sur la période (6 mois).

#### ***Excédent brut opérationnel courant (EBOC) et Excédent brut opérationnel (EBO)***

L'excédent brut opérationnel courant provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant :

- résultat sur cession des immeubles de placement (\*),
- résultat net sur les amortissements, provisions et subventions liées aux immeubles de placement.

(\*) montant net des frais de commercialisation et des travaux attachés.

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits).

L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

En 2024, l'EBO et l'EBOC intègrent des écritures d'étalement de frais (n'ayant pas d'impact sur la trésorerie) tels les frais engagés à la mise en place des financements pour un montant de l'ordre de 1 M€.

### **Résultat opérationnel**

Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

### **Coût de l'endettement net**

Le coût de l'endettement net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période, tel que défini ci-après :

Le coût de l'endettement brut est constitué :

- de l'ensemble des dettes bancaires comptabilisées au bilan (partie courante des dettes bancaires y compris les concours bancaires et partie non courante de ces mêmes dettes),
- des autres dettes financières (partie courante et non courante).

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des produits financiers nets de charges financières sur les placements en trésorerie, dividendes reçus, quote-part de résultats des sociétés en participations et résultat financier au titre de la convention de trésorerie Groupe.

Le coût de l'endettement net est obtenu en soustrayant les postes de produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie du coût de l'endettement brut, après prise en compte de la variation de juste valeur des dérivés.

## **2. Faits marquants**

L'évolution de la valeur sur le semestre (valorisation à terminaison s'agissant des VEFA) recule de 2,18% au global sur 6 mois, soit une valorisation à terminaison au 30 juin 2024 de 2 137 950 000 € Hors droits et 2 227 590 000 € Droits inclus pour l'ensemble du portefeuille immobilier.

### **Contexte économique**

Le contexte économique et politique actuel impacte les conditions d'exploitation et d'investissement sous l'effet de divers éléments conjoncturels :

- Une inflation qui reste importante en 2024 notamment sur les coûts des matériaux de construction, mais aussi sur les prix de l'énergie, avec notamment la fin progressive du bouclier tarifaire ;
- Des taux d'intérêts élevés : le taux de refinancement de la BCE a été porté à 3.65% en septembre 2024.

La conjoncture actuelle et le manque de visibilité sur les perspectives du marché à moyen terme pénalisent les taux de rendement de l'immobilier résidentiel et suscitent un attentisme des investisseurs, qui se traduit par des investissements en forte diminution sur le résidentiel et une progression limitée de la valeur des actifs du Groupe et les plus-values latentes.

### **Evolution du parc immobilier du Fonds Lamartine**

Au 30 juin 2024, 104 opérations en VEFA ont été livrées soit 3 138 lots ce qui amène le patrimoine en exploitation à un total de 6 852 lots (89,4% du patrimoine total).

▪ ***Dépréciation des immeubles de placement***

Au 30 juin 2024, 25 actifs (25 sous la SCI Milly) présentent un écart jugé matériel entre leur valeur d'utilité et leur prix d'acquisition. Ainsi une provision pour dépréciation de ces immeubles a été comptabilisée pour un montant de l'ordre de 15 M€.

### 3. Principes d'évaluation

#### 3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 30 juin 2024 du Fonds Lamartine sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002.

La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>).

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1er janvier 2024, sont les suivantes :

- Amendements à la norme IFRS 16: *passif locatif découlant d'une cession bail*
- Amendements à la norme IAS 1 : *classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants assortis de clauses restrictives*
- Amendements à la norme IAS 7 et IFRS 7 : *accords de financement de fournisseurs*

Ces nouvelles normes et amendements ne sont pas applicables au Groupe.

#### 3.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif entrent dans le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale.

#### 3.3 Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2024, le périmètre de consolidation comprend 3 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique		Méthode de consolidation		% Intérêts		Siège social
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	
SCI Lamartine	société mère		IG	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris
SAS Nerval	filiale	filiale	IG	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris
SCI Milly	filiale	filiale	IG	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris

IG : Intégration globale

#### 3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe.

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminées.

### 3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif (badwill) est porté en compte de résultat.

La norme ne s'applique pas aux acquisitions portant sur un actif ou un groupe d'actifs qui ne constituent pas une activité au sens d'IFRS 3.

Une activité est définie par la norme IFRS 3 comme étant un ensemble intégré d'opérations et d'actifs susceptible d'être géré en vue de fournir des biens ou services à des clients, de produire des revenus de placement ou de tirer d'autres produits d'activités ordinaires.

Dans le cas d'une acquisition portant sur un actif ou un groupe d'actifs ne répondant pas à cette définition, le coût sera attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d'après les justes valeurs et n'engendre pas de goodwill.

### 3.6 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13 qui donne une définition unique de la juste valeur basée sur la notion de prix de sortie. Elle le définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux :

- Niveau 1 : Prix cotés (non ajustés) à la date d'évaluation, sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : Modèle d'évaluation utilisant des données autres que les prix cotés (niveau 1) qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle d'évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

La hiérarchie des justes valeurs classe par ordre d'importance les données à utiliser pour les techniques d'évaluation et non les techniques d'évaluation utilisées. En cas d'utilisation de données de différents niveaux, la juste valeur obtenue est classée globalement au même niveau hiérarchique que la donnée du plus bas niveau.

#### ***Immeubles de placement***

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use). Le groupe Fonds Lamartine n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs. L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf. § 0) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

De ce fait, le parc du Groupe est réputé relever du niveau 3 dans sa globalité.

La hiérarchisation de juste valeur des immeubles de placement est détaillée dans la note 7.1.2.

#### ***Instruments financiers***

La norme requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties dans l'évaluation des justes valeurs des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre du Fonds Lamartine. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les probabilités de défaut historique de Moody's auxquelles sont appliquées un taux de recouvrement.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité.

## 4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 4.1 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la méthode du coût amorti.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. §4.3).

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

- constructions neuves et acquisitions récentes sur 40 ans pour le composant gros œuvre et de 15 à 25 ans pour les autres composants ;
- acquisitions de parc ancien sur 30 ans pour le composant gros œuvre et de 12 à 20 ans pour les autres composants ;
- travaux de réhabilitation sur des durées de 15, 25, 40 ans selon la nature du composant.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

Conformément à l'amendement à IAS 40, le transfert d'un immeuble de placement vers une autre catégorie est autorisé uniquement lorsque le changement d'utilisation de l'immeuble est caractérisé par :

- le fait que le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement ;
- des éléments probants attestent du changement d'utilisation (par exemple les actions de commercialisation menées simultanément à la décision du comité d'engagement de modifier la destination de l'immeuble).

## 4.2 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwill* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice de perte de valeur.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par une diminution importante de la valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

### **Modalités de dépréciation des immeubles de placement**

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises immobilières indépendantes. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si la moins-value excède -10% de la valeur nette comptable, alors la société considère qu'il y a un risque de dépréciation durable et une dépréciation est comptabilisée.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable.

qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

### **Évaluation du parc immobilier**

Les immeubles de placement font l'objet d'une évaluation deux fois par an par un expert indépendant. L'expert du groupe est CBRE Valuation. Les expertises ont été réalisées en retenant trois méthodes : la méthode par capitalisation, par comparaison et actualisation des flux futurs (« DCF »).

### **Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles**

La juste valeur d'un ensemble immobilier peut être estimée d'après les trois méthodes les plus couramment utilisées en matière d'expertise immobilière, à savoir :

- Méthode par comparaison : l'expert détermine une valeur vénale sur le marché de l'accession (valeur de marché libre) qu'il convertit en TVA (à 20% sur le secteur libre et à 10% sur le secteur intermédiaire) à laquelle il applique un 1er abattement pour une vente en bloc puis un 2ème abattement pour occupation selon l'écart constaté entre le loyer en place et la valeur locative de marché ;
- Méthode par capitalisation brute des loyers (ou méthode des rendements) : le loyer projeté est capitalisé au taux de rendement brut susceptible d'être retenu par un investisseur sur le marché considéré ;
- Méthode par actualisation des flux futurs : l'expert détermine la valeur vénale de l'actif en actualisant les flux financiers comprenant les revenus et les charges projetée sur une durée de 20 ans.

L'expert externe CBRE Valuation détermine la valeur vénale à partir de la moyenne des trois valeurs obtenues selon chaque méthode.

La juste valeur est également fonction du type probable de cession. La vente en bloc est l'hypothèse de base retenue pour l'expertise des valeurs vénales.

Il est rappelé que CBRE Valuation est adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières.

## **4.3 Coûts d'emprunt (IAS 23)**

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

#### 4.4 Autres actifs financiers (IFRS 9)

La classification et l'évaluation des autres actifs financiers du Fonds Lamartine au regard d'IFRS 9 se compose uniquement des dépôts et cautionnements et s'évalue au coût amorti.

#### 4.5 Créances d'exploitation (IFRS 9)

Les créances locataires quittancées sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées conformément à l'approche simplifiée admise par IFRS 9 pour les créances clients locatives et commerciales. Ce modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues consiste à calculer la dépréciation à partir d'un historique des taux de défaut observé sur la durée de vie des créances, ajustée d'estimations prospectives.

Les dépréciations sont basées sur des données historiques d'exploitation permettant de différencier le niveau de provisionnement du risque en fonction :

- de l'ancienneté des créances ;
- de la situation des locataires (locataires présents/partis/locataires ordinaires/en contentieux).

#### 4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)

La trésorerie comprend uniquement les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. La trésorerie passive est constituée de comptes courants en lien avec la convention de trésorerie Groupe. Le détail se trouve en note 7.7.

#### 4.7 Passifs financiers (IFRS 9)

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

#### 4.8 Instruments dérivés (IFRS 9)

Le Groupe peut utiliser des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 6 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

#### **4.9 Parties liées (norme IAS 24R)**

Des parties sont liées si une partie contrôle l'autre partie ou exerce une influence significative dans sa prise de décision, ou si elles sont toutes deux sous le contrôle ou l'influence significative d'une même tierce entité ou personne.

Les parties liées au Fonds Lamartine se déterminent par rapport à la société mère SCI Lamartine et sont donc principalement ses actionnaires et les entités qu'ils contrôlent, les sociétés qu'elle contrôle, ainsi que ses principaux dirigeants.

Les transactions et les encours entre la société mère et les sociétés du Fonds Lamartine consolidées par intégration globale sont totalement éliminés en consolidation, c'est pourquoi les montants ci-après ne les incluent pas.

La liste des sociétés consolidées du fonds Lamartine est présentée en note 3.3.

Le contenu des transactions avec les parties liées est décrit en note 8.3.

#### **4.10 Revenus et créances**

##### ***Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers) – IFRS 16***

Les revenus du Fonds Lamartine sont principalement constitués de revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des immeubles de bureaux. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux.

Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les conventions de gestion globale conclues avec des tiers publics ou privés font l'objet d'une analyse au cas par cas afin de qualifier le contrat de location (location-simple ou location-financement au sens d'IFRS 16).

Ils sont présentés comme suit :

- Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- Les revenus issus de contrats de location financement (Le Fonds Lamartine en qualité de bailleur) sont décomposés de la manière suivante :
  - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IFRS 15 ;
  - la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

## 4.11 Impôts (IAS 12)

### *Régime de droit commun*

La SCI Lamartine étant une société civile immobilière n'ayant pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, elle constitue une entité translucide soumise aux dispositions de l'article 8 du code général des impôts. Conformément à ce régime, le résultat fiscal est déterminé au niveau de la société et fait l'objet d'une imposition au niveau des associés.

### *Impôts différés*

Des impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporaire est identifiée entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition des réglementations fiscales adoptées ou quasi-adoptées. Les effets dus aux changements des taux d'impôt sont pris en compte lors de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté ou quasi-adopté.

Les calculs d'impôts différés sont effectués au niveau de chaque entité fiscale. Les impôts différés actifs et passifs d'une même société sont compensés et, en application de la règle de prudence, les impôts différés actifs ne sont retenus que s'il existe une forte probabilité d'imputation sur les bénéfices fiscaux futurs.

## 5. BASE D'ÉVALUATION – JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation.

Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 0.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 3.6.

## 6. Gestion des risques financiers et opérationnels

### 6.1 Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt et le volume des financements étant une composante essentielle de l'équilibre des opérations immobilières du Groupe, une attention toute particulière est portée à la gestion de ce risque et à l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le compte de résultat.

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances. A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser.

Par ailleurs, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, une partie significative de la dette n'étant pas couverte contre le risque de taux. Il n'est pas prévu que la Société adopte une politique de couverture intégrale de son risque de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la Société. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut engendrer une baisse de la Valeur Liquidative.

## 6.2 Risque de Contrepartie

Pour la gestion de ses placements, le Groupe reste très attentif à la qualité des banques auprès desquelles il effectue ses dépôts en surveillant la notation par les différentes agences. La très grande majorité des opérations de placements à terme se font sur des contreparties ou des Groupes bancaires qui sont également prêteurs LT sur les opérations d'investissements.

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

## 6.3 Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêts, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative plus significative et rapide que celle des titres sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché selon la périodicité de calcul de la Valeur Liquidative. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

## 6.4 Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé le groupe Lamartine portent sur les métiers suivants :

### ▪ Développement

- La Société pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :
  - risques liés à la construction, restructuration, réhabilitation et/ou extension en qualité de maître d'ouvrage ;
  - risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et

- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

- **Risques liés à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**

La Société pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de vente en l'état futur d'achèvement. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la Société aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ;
- risques liés à défaillance du promoteur immobilier ; et/ou
- risques liés à l'échelonnement de l'exécution de la vente en l'état futur d'achèvement.

- **Gestion locative**

Les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la Société est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la Société à un risque de contrepartie.

## 7. Notes aux états financiers consolidés

### 7.1 Immeubles de placement

#### 7.1.1 Juste valeur des immeubles de placement

En K€	30/06/2024	31/12/2023
Valeur comptable nette	2 159 892	2 159 347
Juste valeur	2 081 676	2 098 995
<b>+/- value latente (1)</b>	<b>(78 216)</b>	<b>(60 352)</b>

cf. §2 Faits marquants - Dépréciation des immeubles de placement

Au 30 juin 2024, un total de 212 289 K€ sur 2 159 892 K€ d'immeubles de placement évalués au coût sont en cours de construction contre 230 841 K€ au 31 décembre 2023.

La juste-valeur des immeubles de placement à leur état d'avancement a été évaluée à 2 081 676 K€ au 30 juin 2024, soit une moins-value latente de l'ordre de 78 216 K€ (cf. §2. Faits marquants- dépréciation des immeubles de placement)

Au 30 juin 2024, 104 opérations en VEFA ont été livrées soit 3 138 lots ce qui amène le patrimoine en exploitation à un total de 6 852 lots (89,4% du patrimoine total).

#### 7.1.2 Hiérarchie des justes valeurs

	Valeur m <sup>2</sup> bloc		Tx d'actu DCF		Tx rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Region Paris/IDF	2 821,49 €	11 016,51 €	3,00%	7,25%	2,69%	5,17%
Province (hors IDF)	2 135,69 €	5 281,20 €	3,75%	6,00%	3,45%	4,86%

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

### 7.1.3 Immeubles de placement évalués au coût

Valeur Brute En K€	Constructions	Terrains	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
<b>31/12/2023</b>	<b>1 006 614</b>	<b>1 006 998</b>	-	<b>230 841</b>	<b>2 244 453</b>
Acquisitions de l'exercice	-	-	-	31 307	31 307
Reclassement	30 172	19 687	-	(49 859)	-
<b>30/06/2024</b>	<b>1 036 786</b>	<b>1 026 685</b>	-	<b>212 289</b>	<b>2 275 760</b>

Amortissement En K€	Constructions	Terrains	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
<b>31/12/2023</b>	<b>(44 964)</b>				<b>(44 964)</b>
Dotations de l'exercice	(15 538)	-	-	-	(15 538)
<b>30/06/2024</b>	<b>(60 502)</b>				<b>(60 502)</b>

Dépréciation En K€	Constructions	Terrains	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
<b>31/12/2023</b>	-	<b>(33 730)</b>	-	<b>(6 412)</b>	<b>(40 142)</b>
Dotations de l'exercice (1)	-	(9 186)	-	(6 038)	(15 224)
<b>30/06/2024</b>	-	<b>(42 916)</b>	-	<b>(12 450)</b>	<b>(55 366)</b>

(1) cf. §2 Faits marquants - Dépréciation des immeubles de placement

Valeur nette En K€	Constructions	Terrains	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
<b>31/12/2023</b>	<b>961 650</b>	<b>973 268</b>	-	<b>224 429</b>	<b>2 159 347</b>
Acquisitions de l'exercice	-	-	-	31 307	31 307
Dotations de l'exercice	(15 538)	(9 186)	-	(6 038)	(30 762)
Reclassement	30 172	19 687	-	(49 859)	-
<b>30/06/2024</b>	<b>976 284</b>	<b>983 769</b>	-	<b>199 839</b>	<b>2 159 892</b>

## 7.2 Instruments dérivés financiers

### 7.2.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

Pour rappel, dans le cadre de la mise en place des financements du fonds, la stratégie de couverture mise en place visait à se prémunir du risque de taux lié à l'émission d'emprunt obligataire. Pour cela, plusieurs opérations concomitantes ont été réalisées qui ont fait l'objet d'un débouclage courant 2022.

Le débouclage des deux swaps a conduit à la comptabilisation du gain en OCI recyclable, repris en résultat sur la durée restante des éléments couverts (à savoir 10 ans et 6 ans).

En 2024, le groupe Lamartine ne comptabilise aucun dérivé de couverture.

### 7.2.2 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	<i>Classification</i>	<i>Valeur comptable 2024</i>	<i>Juste valeur</i>
Créances clients et autres créances	7.3 et 7.5	Coût amorti	10 086	10 086
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.7	Juste valeur par résultat / Coût amorti	47 384	47 384
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>			<b>57 470</b>	<b>57 470</b>
Dettes financières non courantes	7.9	Coût amorti	834 527	834 527
Dettes financières courantes	7.9	Coût amorti	59 080	59 080
Autres passifs	7.10	Coût amorti	5 813	5 813
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>			<b>899 420</b>	<b>899 420</b>

### 7.3 Créances clients

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	471	1 354
Créances locataires	6 039	6 886
Créances sur gestion pour compte de tiers	1 451	2 068
Clients douteux	2 883	2 478
<b>Total brut</b>	<b>10 844</b>	<b>12 786</b>
Provisions sur créances douteuses (1)	(2 695)	(1 357)
<b>Total net</b>	<b>8 149</b>	<b>11 429</b>
(1) dont dotation de l'exercice	(1 575)	(977)
dont reprise de l'exercice	237	215

### 7.4 Créances d'impôts

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Créances d'impôts	353	-
<b>Total</b>	<b>353</b>	<b>-</b>

### 7.5 Créances diverses

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Créances TVA et autres créances fiscales	5	
Débiteurs divers hors exploitation	1 750	1 930
Charges constatées d'avance	182	80
<b>Total</b>	<b>1 937</b>	<b>2 010</b>

### 7.6 Autres actifs financiers non courants

	30/06/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements versés à MT-LT	351	197
<b>Total</b>	<b>351</b>	<b>197</b>

Les autres actifs financiers non courants se composent uniquement de 351 K€ de dépôts et cautionnements versés au 30 juin 2024. Au 31 décembre 2023, les actifs financiers non courants s'élevaient à 197 K€.

## 7.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Disponibilités bancaires	47 384	67 133
ICNE	-	134
<b>Total actif</b>	<b>47 384</b>	<b>67 267</b>
Convention de trésorerie Groupe - position créditrice	43 798	44 381
Soldes créditeurs de banque	265	-
<b>Total passif</b>	<b>44 063</b>	<b>44 381</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>3 321</b>	<b>22 886</b>

Le montant du poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend 47 384 K€ de liquidités à fin juin 2024 contre 67 267 K€ au 31 décembre 2023.

Le poste de convention de trésorerie Groupe concerne des comptes courants passifs comptabilisés sur la SCI Lamartine et correspondent pour 37 248 K€ à CNP Assurances (contre 37 723 K€ en 2023) et pour 6 550 K€ (contre 6 658 K€ en 2023) à CDC Habitat au 30 juin 2024.

Ainsi, la trésorerie nette à la clôture diminue à hauteur de -19 565 K€ au 31 décembre 2023 par rapport à la clôture précédente.

## 7.8 Capitaux propres

Les informations concernant la variation des capitaux propres sont fournies dans le tableau « TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

<i>Date</i>	<i>Opération</i>	<i>Capital social En €</i>	<i>Primes d'émission En €</i>	<i>Nombre d'actions</i>	<i>Valeur nominale En €</i>
01/07/2021		-	-	-	-
19/03/2021	Apport de création	1 000		1 000	1
31/12/2021		1 000	-	1 000	1
10/02/2022	Réduction de capital	(900)	900		1
01/03/2022	Augmentation de capital	4 295		42 945	0.1
01/03/2022	Apport de capital et des titres de participation SCI Milly		993 705 010		0.1
05/04/2022	Souscription	317	74 999 683	3 170	0.1
05/10/2022	Souscription	120	29 999 879	1 206	0.1
31/12/2022		4 832	1 098 705 473	48 321	0.1
12/04/2023	Souscription	617	149 999 383	6 173	0.1
12/10/2023	Souscription	171	39 999 829	1 710	0.1
30/06/2024		5 620	1 288 704 685	56 204	0.1

L'actionnariat du fonds Lamartine se décompose comme suit :

Actionnariat au 31/12/2023	Valeur En €	Nombre de parts	Pourcentage de détention (en %)
CDC Habitat		8 431	15%
CNP Assurances (1)	4 777	47 773	85%
<b>TOTAL</b>	<b>5 620</b>	<b>56 204</b>	<b>100%</b>

(1) Les parts sont détenues par CNP Assurances via sa filiale SCP Lamartine monitoring Holding

Actionnariat au 30/06/2024	Valeur En €	Nombre de parts	Pourcentage de détention (en %)
CDC Habitat		8 431	15%
CNP Assurances (1)	4 777	47 773	85%
<b>TOTAL</b>	<b>5 620</b>	<b>56 204</b>	<b>100%</b>

(1) Les parts sont détenues par CNP Assurances via sa filiale SCP Lamartine monitoring Holding

## 7.9 Dettes financières non courantes et courantes

La SAS Nerval a placé le 8 avril 2022 une émission obligataire publique de 500 M€ à 10 ans « Green et Sustainable » (SPO Moody's ESG Solutions) qui a permis de refinancer en partie le prêt Bridge précédemment souscrit.

Le règlement, la livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euronext Paris sont intervenus le 14 avril 2022.

La SAS Nerval est notée BBB + /A- (S&P /Fitch).

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire sont les suivantes :

- Date d'émission : 14 avril 2022 ;
- Date de maturité : 14 avril 2032 ;
- Valeur nominale : 500 M€ ;
- Coupon annuel : 2,875% ;
- Prix d'émission : 99,112% du montant du nominal de 495,6 M€ soit une prime d'émission de 4,4 M€
- Frais de structuration prélevés par la banque : 1,9 M€ ;
- Net encaissé de l'emprunt : 493,6 M€ ;
- Prix de remboursement de la dette obligataire : 500 M€.

### ▪ **Levée de la deuxième tranche de dette**

Le 12 juillet 2022, la SAS Nerval a placé une deuxième émission obligataire publique de 350 M€ à 6 ans « Green et Sustainable » (SPO Moody's ESG Solutions).

Le règlement livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euronext Paris sont intervenus le 20 juillet 2022.

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire sont les suivantes :

- Date d'émission : 20 juillet 2022 ;
- Date de maturité : 20 juillet 2028 ;
- Valeur nominale : 350 M€ ;
- Coupon annuel : 3,625% ;
- Prix d'émission : 99,308% du montant du nominal de 347,6 M€ soit une prime d'émission de 2,4 M€
- Frais de structuration prélevés par la banque : 1,1 M€ ;
- Net encaissé de l'emprunt : 346,5 M€ ;
- Prix de remboursement de la dette obligataire : 350 M€.

### 7.9.1 Dettes financières nettes

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit	839 622	838 665
Primes et frais emprunt obligataire	(5 095)	(5 519)
<b>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>834 527</b>	<b>833 146</b>
Convention de trésorerie Groupe - position créditrice	43 798	44 381
Soldes créditeurs de banque	265	-
ICNE/emprunts auprès des établissements de crédit	15 017	15 861
<b>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>59 080</b>	<b>60 242</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	47 384	67 267
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>846 223</b>	<b>826 121</b>

Les Emprunts auprès des établissements de crédit (839 622 K€) comprennent 850 000 K€ de dettes obligataires nettes de 10 378 K€ correspondant aux frais de mise en place des financement étalés sur la durée du crédit.

### 7.9.2 Echéance des dettes financières

<i>En K€</i>	< 1 an	> 1 an	2024	2023
Autres emprunts et dettes assimilées	-	834 527	834 527	833 146
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>-</b>	<b>834 527</b>	<b>834 527</b>	<b>833 146</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	15 017	-	15 017	15 861
Soldes créditeurs de banque	265	-	265	-
Autres emprunts et dettes assimilées	43 798	-	43 798	44 381
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>59 080</b>	<b>-</b>	<b>59 080</b>	<b>60 242</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>59 080</b>	<b>834 527</b>	<b>893 607</b>	<b>893 388</b>

(1) dont intérêts courus non échus

### 7.10 Autres passifs financiers non courants

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements reçus	5 813	5 510
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>5 813</b>	<b>5 510</b>

Les autres passifs financiers non courants se composent uniquement de dépôts et cautionnements reçus qui s'élevaient à 5 813 K € au 30 juin 2024 contre 5 510 K€ au 31 décembre 2023.

## 7.11 Dettes fournisseurs

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs et assimilées	263	353
Fournisseurs - factures non parvenues	5 416	5 612
Clients - avances et acomptes reçus / locations	4 784	5 360
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>10 463</b>	<b>11 325</b>

## 7.12 Dettes d'impôts

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dettes d'impôts	-	647
<b>Dettes d'impôts</b>	<b>-</b>	<b>647</b>

## 7.13 Dettes diverses

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fiscales et sociales	7 556	3 274
Dettes sur acquisition immeuble de placement	13 162	16 409
Crediteurs divers	147	49
Produits constatés d'avance / locations	136	137
<b>TOTAL</b>	<b>21 001</b>	<b>19 869</b>

## 7.14 Revenus locatifs

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus des loyers d'habitation et annexes	36 312	59 770	27 491
<b>Loyers bruts</b>	<b>36 312</b>	<b>59 770</b>	<b>27 491</b>
Autres revenus locatifs	6	-	1
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>36 318</b>	<b>59 770</b>	<b>27 492</b>
Revenus sur charges locatives récupérables	5 888	6 835	1 823
Charges locatives récupérables	(6 127)	(7 139)	(2 274)
<b>Loyers nets</b>	<b>36 079</b>	<b>59 466</b>	<b>27 041</b>

## 7.15 Charges d'exploitation

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Sous traitance et maintenance	(6 789)	(12 315)	(5 817)
Entretien et réparations	(2 077)	(3 521)	(1 474)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(8 866)</b>	<b>(15 836)</b>	<b>(7 291)</b>
Rémunération d'intermédiaires	(779)	(1 265)	(651)
Honoraires commissariat aux comptes - Certification	(37)	(99)	(39)
Services bancaires et assimilés	(141)	(251)	(182)
Primes d'assurance	(124)	(89)	(38)
Frais postaux et télécommunication	(1)	(9)	-
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>(1 082)</b>	<b>(1 713)</b>	<b>(910)</b>
<b>Charges nettes d'exploitation</b>	<b>(9 948)</b>	<b>(17 549)</b>	<b>(8 201)</b>

## 7.16 Impôts et taxes

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Taxe foncière - Immeubles de placement	(4 073)	(3 804)	(3 253)
Autres impôts locaux	(13)	(13)	(13)
Droits d'enregistrement	-	(54)	-
Autres impôts et taxes	(70)	(276)	(91)
<b>Total impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>(4 156)</b>	<b>(4 147)</b>	<b>(3 357)</b>

## 7.17 Autres produits et charges des activités opérationnelles

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Autres produits des activités opérationnelles	(335)	536	253
Reprises provisions sur créances	237	215	493
<b>Autres produits des activités opérationnelles</b>	<b>(98)</b>	<b>751</b>	<b>746</b>
Pertes sur créances irrécouvrables	(44)	(79)	(43)
Charges diverses de gestion courante	(958)	(2 804)	(1 846)
Dotations provisions sur créances	(1 575)	(977)	(799)
Autres charges des activités opérationnelles	(1)	(1)	-
<b>Autres charges des activités opérationnelles</b>	<b>(2 578)</b>	<b>(3 861)</b>	<b>(2 688)</b>
<b>Total</b>	<b>(2 676)</b>	<b>(3 110)</b>	<b>(1 942)</b>

## 7.18 Cout de l'endettement net

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b>Coût de l'endettement brut</b>	-	(6)	-
Produits de trésorerie et équivalent de trésorerie	275	375	479
<b>TOTAL</b>	<b>275</b>	<b>369</b>	<b>479</b>

## 7.19 Résultat financier

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Produits financiers	9 418	22 503	11 097
Charges financières	(14 803)	(29 476)	(14 802)
<b>Résultat financier</b>	<b>(5 385)</b>	<b>(6 973)</b>	<b>(3 226)</b>

Les produits financiers au 30 juin 2024 s'élèvent à 9 418 K€. Ils sont principalement composés des éléments suivants :

- 5 376 K€ de produit correspondant au transfert en résultat du gain swaps (cf. §7.2) ;
- 3 055 K€ de rémunérations promoteurs ;
- Le solde correspondant à des rémunérations de placements.

Les charges financières sont principalement composées des intérêts courus non échus sur les emprunts obligataires au 30 juin 2024.

## 7.20 Charges d'impôts

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Charges d'impôts	(429)	(706)	284
<b>TOTAL</b>	<b>(429)</b>	<b>(706)</b>	<b>284</b>

## 7.21 Flux de trésorerie

### 7.21.1 Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
- Acquisitions d'immeubles de placement	(34 556)	(206 911)
- Encaissements ou décaissements sur créances financières	(154)	(80)
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie	-	-
<b>Flux nets de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(34 710)</b>	<b>(206 991)</b>

- Les décaissements liés à l'acquisition des immeubles de placement s'élevaient à 34 556 K€ au 30 juin 2024 contre 206 911 K€ qui correspondaient uniquement au montant des immeubles en cours de construction au 31 décembre 2023 ;
- Les décaissements sur créances financières correspondent aux dépôts et cautionnements versés et s'élevaient à 154 K € au 30 juin 2024 contre 80 K€ au 31 décembre 2023.

### 7.21.2 Flux de trésorerie provenant des activités de financement

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
- Augmentations de capital	-	190 000
- Augmentation des emprunts	-	36 500
- Remboursement des emprunts	-	(36 500)
- Variation des autres passifs financiers	303	1 237
- Variation des créances et dettes diverses	(5 715)	(12 559)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(5 412)</b>	<b>178 678</b>

- Les emprunts n'ont pas fait l'objet de mouvements sur la période ;
- La variation des autres passifs financiers correspond uniquement aux dépôts et cautionnements reçus et s'élève à 303 K€.
- La variation des créances et dettes diverses se compose des débiteurs et créditeurs divers hors exploitation et s'élève à -5 715 K€.

## 8. Autres éléments d'information

### 8.1 Engagements hors bilan

<i>En K€</i>	30/06/2024	31/12/2023
<b>Engagements donnés</b>	<b>56 274</b>	<b>86 565</b>
Engagements pour acquisition VEFA	56 274	86 565
<b>Engagements reçus</b>	<b>44 433</b>	<b>44 433</b>
Libération du capital restant à appeler	44 433	44 433

Covenant de l'émission obligataire au 30/06/2024

- LTV au 30 juin 2024 <45% : respect du covenant
- Portfolio net Market Value au 30 juin 2024 > 1 700 000 000€ : respect du covenant

La société a conclu deux actes de Garantie à Première Demande :

- Deux actes le 12 avril 2022 et le 18 juillet 2022 relatifs aux émissions obligataires dans lesquels elle a consenti une garantie à première demande au bénéfice de la masse des porteurs d'Obligations à hauteur d'un montant maximal égal à 105% du montant nominal total des Obligations en circulation.

### 8.2 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

<i>Honoraires des commissaires aux comptes (en K€)</i>	<i>Mazars</i>			
	2023		2022	
	<i>Montant</i>	<i>%</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
Certification des comptes individuels et consolidés	19	51%	87	88%
Services autres que la certification des comptes	18	49%	12	12%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>

### 8.3 Parties liées et rémunération des dirigeants

Les principales parties liées au fonds Lamartine sont :

- L'associé unique avec un mandat de directeur général ;
- La société CNP assurances qui détient indirectement 85% de la SCI Lamartine dont une avance en compte courants de 37 M€ ;
- La société CDC Habitat qui détient 15% de la SCI Lamartine dont une avance en compte courants de 7 M€ ;
- La société Ampère Gestion, filiale de CDC Habitat qui est gestionnaire du Fonds Lamartine, dont les honoraires de gestion s'élèvent à 3,1 M€ au 30 juin 2024.

Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

Les transactions et les encours entre la société mère et les sociétés du Fonds Lamartine consolidées par intégration globale sont totalement éliminés en consolidation, c'est pourquoi les montants ci-après ne les incluent pas.

En application de la norme IAS 24, les actionnaires directs ou indirects exerçant un contrôle ou une influence notable, leurs filiales et coentreprises, ainsi que les sociétés sur lesquelles ceux-ci exercent une influence notable sont des parties liées à la société SCI Lamartine.

#### **8.4 Événements post clôture**

Il n'y a pas d'événement postérieur à la clôture.