

GROUPE LAMARTINE

Activité au quatrième trimestre 2024

4T2024



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 quatrième 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 31/12/2024

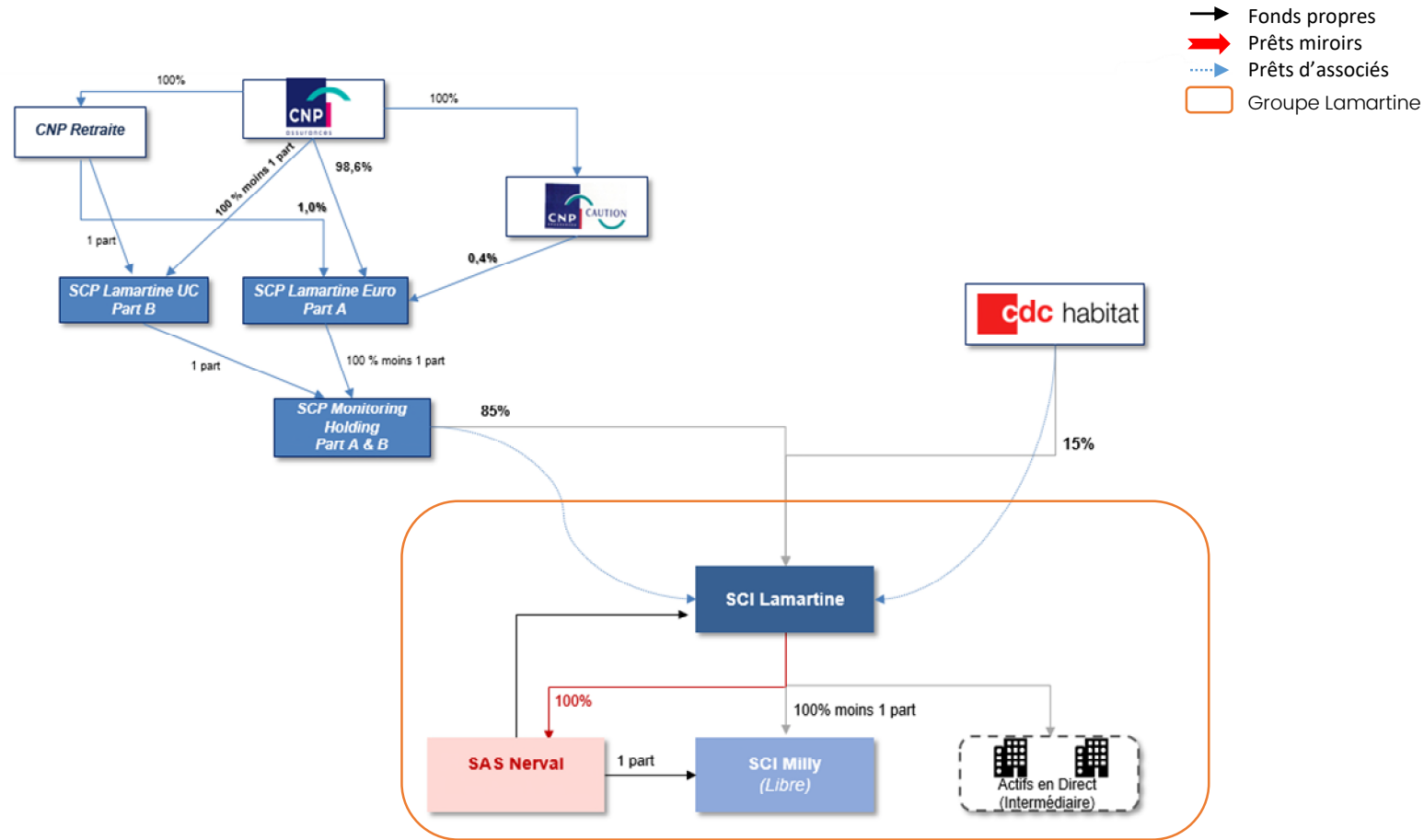


1. En synthèse – chiffres clés

Financement	T3 2024	T4 2024
LTV	40,6%	41,3%
LTC	37,1%	37,4%
Coût moyen de la dette	2,18%	2,18%
Portefeuille		
Nombre d'actifs	199	197
Nombre de lots (logements)	7.664	7.526
Nombre d'actifs en exploitation	188	188
Nombre de lots en exploitation	7.018	7.029
Prix de revient des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.288.978.052	2.274.347.366
<i>dont SCI Lamartine</i>	552.568.634	557.567.681
<i>dont SCI Milly</i>	1.736.409.417	1.716.779.685
Valeur d'expertise des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.094.281.602	2.057.965.299
<i>dont SCI Lamartine</i>	518.549.731	517.971.619
<i>dont SCI Milly</i>	1.575.731.871	1.539.993.680
Loyers réalisés sur l'année en cours €	55,1M€	74,3M€
Taux d'impayés	1,53%	1,56%
Taux de rotation annualisé	16,43%	15,34%
Taux d'occupation financier	95,37%	95,67%
Nombre d'actifs en exploitation > de 12 mois	165	175
Taux d'occupation physique hors travaux des actifs en expl.>12 mois	97,4%	97,1%

- 2 immeubles comptant 138 logements ont été cédés le 29 novembre 2024 pour un prix global de 19,1 M€ correspondant à la valeur d'expertise de décembre 2024. Ce produit de cession est conservé dans la société en prévision de la 1^{ère} échéance de refinancement (2028).
- À la date du 31 décembre 2024, 3.453 logements acquis en VEFA étaient livrés, portant le nombre total de logements en exploitation à 7.029 répartis entre 188 immeubles, soit 93,4 % de la totalité du portefeuille (en nombre de logements).
- La valeur d'expertise du portefeuille établie par CBRE Valuation au 31 décembre 2024 est de 2.096.070.000 € HD et de 2.183.330.000 € DI, en baisse de -1,08 % sur 6 mois à périmètre constant en tenant compte de la cession des 2 actifs. La prochaine campagne interviendra en Juin 2025.
- Les loyers bruts facturés depuis le début de l'année 2024 (74,3 M€) sont en ligne avec l'atterrissage 2024.
- Le taux d'occupation physique du patrimoine livré depuis plus de 12 mois (175 immeubles) ressort à 96,8% à la date du 31 décembre 2024. Le taux d'occupation financier est de (i) 95,7% sur la totalité du périmètre livré au 31 décembre 2024 et de (ii) 96,6 % sur le périmètre des actifs en exploitation depuis plus de 12 mois. Le taux d'évolution des impayés ressort à 1,56 % en cette fin de trimestre et le taux de rotation des locataires s'établit à 15,34% sur 12 mois glissants.
- La dette externe représente 41,3 % 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 31 décembre 2024



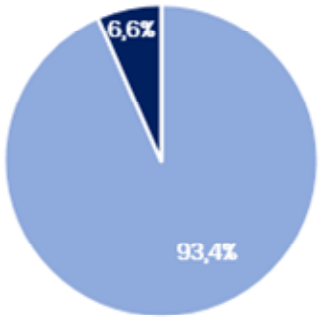
- À la date du 31 décembre 2024, l'engagement des investisseurs en fonds propres a été totalement appelé.

3. Portefeuille du Groupe

Répartition géographique

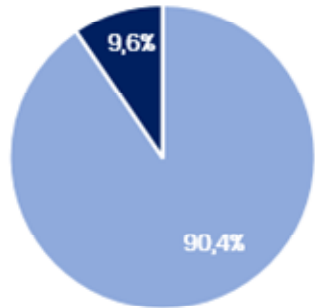
- Le portefeuille comprend 7.526 logements répartis entre des actifs existants (3.576) et des VEFA (3.950) dont 3.453 sont livrés à la date du 31 décembre 2024.
- Ainsi, à la date du 31 décembre 2024, les actifs en construction ne représentent plus que 6,6 % du nombre total de logements et 9,6 % de leur valeur d'expertise à terminaison. Sur quelques-unes de ces opérations encore en développement, le promoteur est confronté à des difficultés. Ces opérations font l'objet d'un suivi spécifique.

En Nombre de lots



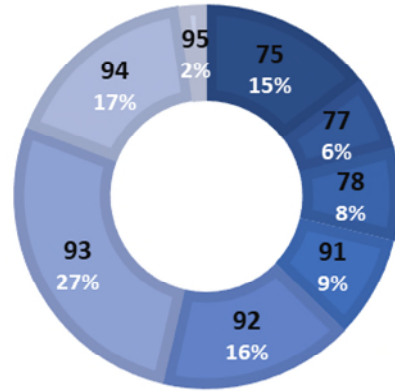
■ En Exploitation ■ VEFA

En Valeur d'expertise

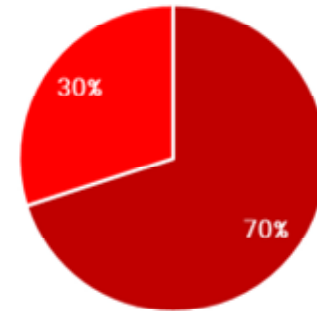


■ En Exploitation ■ VEFA

RÉPARTITION PARIS-IDF EN NB DE LOTS



En Nombre de lots



■ Libres ■ LLI

Périmètre	Nombre de logements	% des logements
VEFA / A	1935	49,0%
VEFA / A BIS	1008	25,5%
VEFA / B1	1007	25,5%
EXISTANT / A	1658	46,4%
EXISTANT / A BIS	957	26,8%
EXISTANT / B1	961	26,9%
Régions	3752	49,9%
Ile-de-France	3774	50,1%
Paris	553	7,3%
IDF	3221	42,8%
Lille - Nord	323	4,3%
Reims	20	0,3%
Strasbourg	159	2,1%
Rennes	115	1,5%
Nantes	346	4,6%
Tours	111	1,5%
Franco-Genevois	157	2,1%
Bordeaux	485	6,4%
Lyon	208	2,8%
Nice*	534	7,1%
Montpellier	121	1,6%
Toulouse	322	4,3%
Marseille*	640	8,5%
Var	179	2,4%
Grenoble*	32	0,4%

* dont périphérie

- Le portefeuille se situe majoritairement en zone A et A bis (74,5%).

4. Indicateurs de gestion

Prévisions de livraisons actualisées par type (LAC / LLI) & indicateur de remplissage à la date du 31 décembre 2024



- Au 31 décembre 2024, 3.453 logements sont livrés (87,4 % du portefeuille de VEFA livrés en ligne avec les prévisions de début de trimestre de 87,7 %).
- 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 31 décembre 2024, le loyer de commercialisation est supérieur de 12,9 % au loyer estimé à la signature de la VEFA.

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 (78 actifs existants) ou (ii) le périmètre actualisé qui intègre 97 actifs supplémentaires en exploitation depuis plus de 12 mois au 31/12/2024.

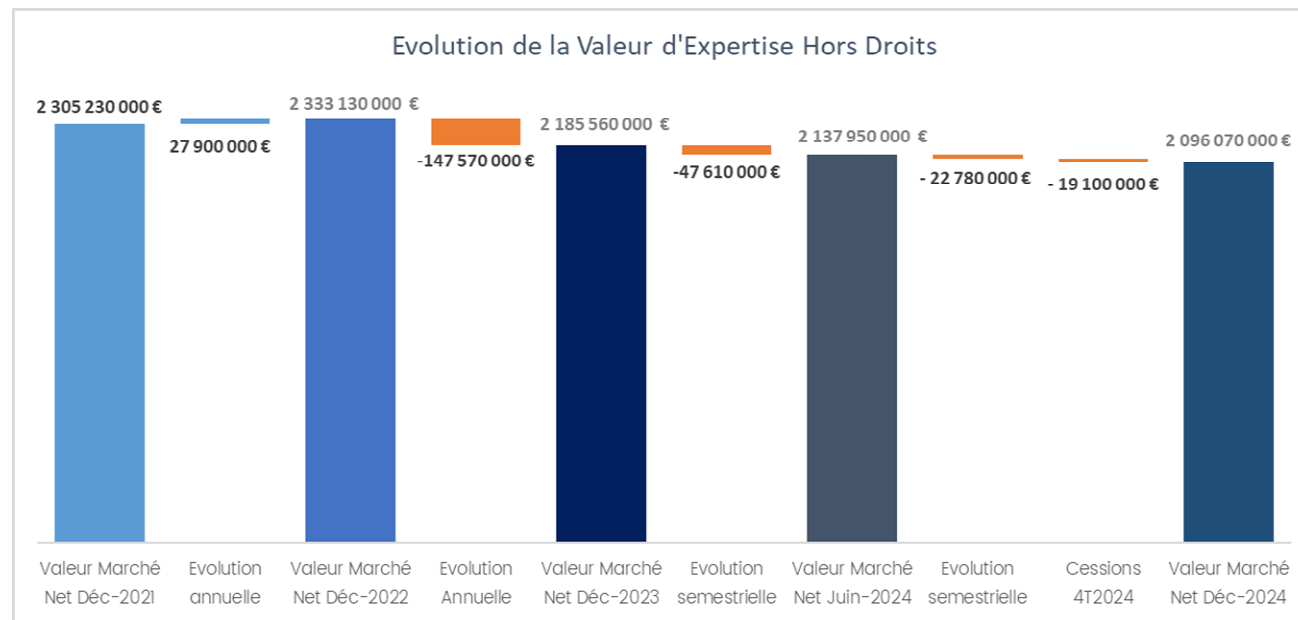
	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Périmètre (Nb EI)	80	97	103	110	119	125	137	146	153	165	175
Vacance relouable	4,3%	3,5%	4,1%	3,3%	4,2%	2,5%	2,3%	2,8%	1,4%	2,6%	2,9%
Vacance Travaux	2,1%	3,1%	1,7%	1,6%	1,3%	1,7%	1,5%	0,6%	1,0%	1,1%	0,3%
Global	6,4%	6,6%	5,8%	4,9%	5,4%	4,2%	3,8%	3,4%	2,3%	3,7%	3,2%
Vacance cible	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

- Fin septembre 2024, sur le périmètre élargi intégrant 165 actifs dont 85 acquis en VEFA (2 396 logements) et livrés depuis plus de 12 mois, on comptait 277 logements vacants dont 181 relouables et 76 pour travaux soit un taux de vacance physique global de 3,7 % (hors vacance organisée et ventes 0,24%) et un taux de vacance relouable de 2,6 %.
- Fin décembre 2024, sur le périmètre élargi intégrant 175 actifs dont 97 acquis en VEFA (2 950 logements) et livrés depuis plus de 12 mois, on comptait 222 logements vacants dont 199 relouables et 23 pour travaux soit un taux de vacance physique global de 3,2 % (hors vacance organisée et ventes 0,2%) et un taux de vacance relouable de 2,9 %.

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 31 décembre 2024, le portefeuille a été valorisé (valeur à terminaison), sur la base de l'expertise de CBRE Valuation, à 2.096.070.000 € HD et de 2.183.330.000 € DI.
- Dans le contexte de hausse des taux, la valeur du portefeuille enregistre une baisse de -1,08% sur 6 mois et de -3,25 % sur 12 mois (valeur déc. 2023 : 2.186 M€)
- Cette valeur se répartit comme suit :
 - Pour la SCI Lamartine, 531.580.000 € HD et 546.880.000 € DI, soit un recul de 1,03% de la valeur hors droits sur 6 mois (-3,29% sur 12 mois).
 - Pour la SCI Milly, 1.564.490.000 € HD et 1.656.790.000 € DI, soit un recul de 1,09% de la valeur hors droits sur 6 mois (-3,24% sur 12 mois).
- La prochaine valeur d'expertise sera établit le 30 juin 2025.



LOYERS ESTIMES :

- Sur la base des expertises de décembre 2024, après livraison de tous les actifs, le périmètre génèrerait un loyer global de 82 696 731 € (source CBRE Valuation incluant les 2 actifs cédés fin 2024).
- Le loyers perçus sur l'ensemble des immeubles en exploitation (dont les 2 actifs cédés) à la fin de l'année 2024 (soit 93% du portefeuille livré) représentent 74.326.140 €, 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 31 décembre 2024, le ratio LTV du Groupe atteint 41,3% et le LTV net de la trésorerie atteint 38,9%.
- Au 31 décembre 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 (99 M€) était placée sur des comptes de placement rémunérés à un taux moyen d'environ 3%.
- 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	2.187,4 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 31/12/2024

Montant en €	Groupe Lamartine consolidé T4 2024
Loyers bruts	74.266.983
Charges non récupérables	(19.465.292)
Pertes sur créances	(1.360.888)
Loyers nets	54.801.691
Loyers nets / Loyers bruts	74%
Honoraires de gestion	(6.258.116)
Charges externes	(827.941)
Excédent brut d'exploitation	47.715.634
EBE / Loyers bruts	64%
Produits financiers *	6.067.038
Charges financières	(17.169.129)
Résultat financier	(11.102.091)
Résultat net avant variation de JV et +/- values de cession	36.613.544
Plus ou moins values de cessions	(673.362)
Résultat net avant variation des plus ou moins values latentes	35.940.182

- Au 31 décembre 2024, le résultat net consolidé (hors dotations aux amortissements) fait ressortir un bénéfice de 36.614 k€ (soit de +13,9% comparé au 4T2023).
- Le résultat incluant la variation des plus/moins-value latentes sur les actifs immobiliers et financiers est de 12.495 k€ compte tenu de la baisse de la valorisation du portefeuille. La valeur du portefeuille enregistre une correction de 1,08 % sur 6 mois et de 3,25% 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 la majeure partie des produits financiers.

Source : AMPERE Gestion – comptes non audités à la date du 31 décembre 2024