



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

SCI Lamartine

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

SCI Lamartine

Société civile immobilière
RCS Paris 897 470 761

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Associés de la société SCI Lamartine,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI Lamartine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Le paragraphe « 4.3.1.1. Immobilisations corporelles » des « Règles et méthodes comptables » expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des actifs corporels ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société.

Le paragraphe « 4.3.1.2. Immobilisations financières » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les titres de participations détenus par la société sont comptabilisés à leur coût d'acquisition diminué des dépréciations estimées nécessaires en fonction de la valeur d'inventaire retenue. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie de détermination de la valeur d'inventaire mise en œuvre et à nous assurer de la correcte application des règles de dépréciation au regard de la valeur d'inventaire retenue.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 4 avril 2025

DocuSigned by:

BC7A4FBDE1194A9...

Alexandre KASSE

Associé

Société gérée par



SCI LAMARTINE

COMPTES ANNUELS
31 DECEMBRE 2024

SCI LAMARTINE
33, avenue Pierre Mendès France - CS 31442 - 75646 Paris Cedex 13
Tél. : 01 55 03 30 00

Société civile immobilière au capital de 5 828.25 euros
RCS Paris 897 470 761

TABLE DES MATIERES

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2024	3
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2024.....	4
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2024	5
4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	6
4.1 Création, durée de vie et fonctionnement de la société.....	6
4.2 Faits caractéristiques de la période	6
4.3 Règles et méthodes comptables	7
4.4 Changement de méthodes comptables	9
5. NOTES AUX COMPTES ANNUELS	10
5.1 Immobilisations et amortissements	10
5.2 Etat des créances	11
5.3 Disponibilités	11
5.4 Charges à répartir.....	11
5.5 Capital social	12
5.6 Etat des dettes	13
5.7 Décomposition du résultat d'exploitation.....	14
5.8 Décomposition du résultat financier	15
5.9 Décomposition du résultat exceptionnel	15
5.10 Transaction avec les sociétés liées.....	15
6. AUTRES INFORMATIONS	16
6.1 Tableau des filiales et participations.....	16
6.2 Tableau des engagements financiers	16
6.3 Rémunération des commissaires aux comptes.....	16
6.4 Evénements postérieurs à la clôture.....	16

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2024

BILAN - ACTIF en milliers d'€	Notes	31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé		0 K€		0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5.1	5 156 K€	1 927 K€	3 229 K€	3 909 K€
Terrains		191 349 K€	0 K€	191 349 K€	184 724 K€
Constructions		266 100 K€	18 466 K€	247 634 K€	248 157 K€
Autres immobilisations corporelles		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations en cours		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes		97 443 K€	0 K€	97 443 K€	96 442 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5.1	554 892 K€	18 466 K€	536 426 K€	529 324 K€
Participations selon la méthode de meq		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations		1 152 158 K€	0 K€	1 152 158 K€	1 152 158 K€
Créances rattachées à des participations		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres titres immobilisés		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations financières		143 K€	0 K€	143 K€	68 K€
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	5.1	1 152 301 K€	0 K€	1 152 301 K€	1 152 226 K€
ACTIF IMMOBILISE		1 712 349 K€	20 393 K€	1 691 956 K€	1 685 459 K€
Avances et acomptes versés sur commandes	5.2	361 K€	0 K€	361 K€	238 K€
Clients et comptes rattachés	5.2	1 939 K€	607 K€	1 332 K€	2 469 K€
Autres créances	5.2	2 077 K€	0 K€	2 077 K€	1 124 K€
Valeurs mobilières de placement	5.3	48 054 K€	0 K€	48 054 K€	15 653 K€
Disponibilités	5.3	9 K€	0 K€	9 K€	18 K€
Charges constatées d'avance	5.2	8 K€	0 K€	8 K€	14 K€
ACTIF CIRCULANT		52 448 K€	607 K€	51 840 K€	19 516 K€
Frais d'émission d'emprunt à étaler	5.4	3 916 K€		3 916 K€	4 712 K€
Prime de remboursement des obligations		0 K€		0 K€	0 K€
Ecarts de conversion actif		0 K€		0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL - ACTIF		1 768 713 K€	21 000 K€	1 747 712 K€	1 709 686 K€

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2024

BILAN - PASSIF en milliers d'€	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel dont versé : 5,8 K€		6 K€	6 K€
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		1 333 138 K€	1 288 705 K€
Réserve légale		0 K€	0 K€
Report à nouveau		-11 709 K€	-5 325 K€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		-5 611 K€	-6 384 K€
CAPITAUX PROPRES	5.5	1 315 823 K€	1 277 001 K€
Provisions pour risques		0 K€	0 K€
Provisions pour charges		0 K€	0 K€
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		0 K€	0 K€
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5.3	674 K€	0 K€
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0		374 634 K€	374 561 K€
DETTES FINANCIERES		375 308 K€	374 561 K€
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		120 K€	112 K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 942 K€	1 958 K€
Dettes fiscales et sociales		16 K€	0 K€
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 845 K€	4 572 K€
Autres dettes		52 561 K€	51 443 K€
DETTES D'EXPLOITATION		56 484 K€	58 085 K€
Produits constatés d'avance		97 K€	39 K€
DETTES	5.6	431 889 K€	432 686 K€
Ecart de conversion Passif (V)		0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL - PASSIF		1 747 712 K€	1 709 686 K€

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2024

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2024			31/12/2023	Notes
	France	Exportation	Total		
Revenus locatifs bruts	16 966 K€	0 K€	16 966 K€	13 286 K€	
Revenus sur charges récupérables	3 551 K€	0 K€	3 551 K€	1 448 K€	
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	20 516 K€	0 K€	20 516 K€	14 733 K€	
Production stockée			0 K€	0 K€	
Production immobilisée			0 K€	0 K€	
Subventions d'exploitation			0 K€	0 K€	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			976 K€	139 K€	
Autres produits			92 K€	0 K€	
PRODUITS D'EXPLOITATION			21 584 K€	14 872 K€	5.7
Autres achats et charges externes			8 965 K€	6 420 K€	
Impôts, taxes et versements assimilés			569 K€	364 K€	
Salaires et traitements			0 K€	0 K€	
Charges sociales			0 K€	0 K€	
Dotations aux amortissements et provisions			9 688 K€	9 196 K€	
Autres charges			89 K€	44 K€	
CHARGES D'EXPLOITATION			19 311 K€	16 024 K€	5.7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			2 273 K€	-1 152 K€	
Produits financiers de participations			3 K€	53 K€	
Autres intérêts et produits assimilés			2 433 K€	4 097 K€	
Reprises sur provisions et transferts de charges			0 K€	0 K€	
PRODUITS FINANCIERS			2 436 K€	4 150 K€	5.8
Dotations financières aux amortissements et provisions			0 K€	0 K€	
Intérêts et charges assimilées			10 234 K€	9 478 K€	
CHARGES FINANCIERES			10 234 K€	9 478 K€	5.8
RÉSULTAT FINANCIER			-7 798 K€	-5 328 K€	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-5 524 K€	-6 479 K€	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-86 K€	95 K€	
Produits exceptionnels sur opérations en capital			0 K€	0 K€	
Reprises sur provisions et transferts de charges			0 K€	0 K€	
PRODUITS EXCEPTIONNELS			-86 K€	95 K€	5.9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			0 K€	0 K€	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			0 K€	0 K€	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			0 K€	0 K€	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			0 K€	0 K€	5.9
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			-86 K€	95 K€	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			0 K€	0 K€	
Impôts sur les bénéfices (X)			0 K€	0 K€	
TOTAL DES PRODUITS			23 934 K€	19 118 K€	
TOTAL DES CHARGES			29 545 K€	25 502 K€	
BÉNÉFICE OU PERTE			-5 611 K€	-6 384 K€	

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les données chiffrées sont exprimées en euros.

4.1 Création, durée de vie et fonctionnement de la société

La SCI LAMARTINE, a été immatriculée au RCS Paris le 23 mars 2021 (RCS PARIS n°897 470 761) sous la forme juridique d'une société civile immobilière. Elle est dirigée par la société AMPERE Gestion, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et titulaire de l'agrément n°GP-14000021, qui assure la fonction de Gérant pour une durée illimitée.

Elle a pour objet la construction, l'acquisition (y compris en l'état futur d'achèvement) et la détention, directe ou indirecte, la gestion, l'exploitation civile notamment par voie de location, la mise en valeur, et éventuellement l'aliénation (notamment par voie de cession, d'apport, de fusion ou scission) de tous biens construits ou à construire ou droit immobiliers y relatifs.

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

L'exercice social court du 1er janvier au 31 décembre de l'exercice.

Conformément aux statuts, à la clôture de chaque exercice, les bénéfices sont répartis entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social.

Sur proposition de la gérance, les associés peuvent reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices, ou affecter tout ou partie de cette part, à toutes réserves générales ou spéciales.

4.2 Faits caractéristiques de la période

Historique 2023 pour la SCI Lamartine

Investissement :

Au 31 décembre 2023, la SCI Lamartine a continué à démontrer son dynamisme dans le secteur immobilier, la société détient en direct 1 917 logements intermédiaires en exploitation répartis sur 54 immeubles, soit 84,5 % des logements intermédiaires prévus dans son portefeuille. Cette avancée témoigne de l'engagement de la SCI dans le développement de son offre de logements et de sa capacité à mener à bien ses projets de construction.

Capital :

La SCI Lamartine a également procédé à des augmentations de capital en 2023, renforçant sa structure de capital pour soutenir son expansion et ses opérations futures. Cette démarche stratégique reflète la confiance de ses principaux actionnaires et sa solidité financière face aux projets d'envergure.

Désormais, la société présente un capital social 5 620,43 € et d'une valeur nominale de 0,10 € chacune réparties de la manière suivante :

SCP Lamartine Monitoring	(47 772,805 parts sociales)
CDC Habitat	(8 431,473 parts sociales).

Autres : Dépréciation

Un aspect notable de 2023 a été l'attention portée à la valorisation des actifs de la SCI, notamment à travers un test de dépréciation effectué au 31 décembre 2023. Ce test a révélé des ajustements menant à l'enregistrement de provisions pour dépréciation afin de refléter de manière plus précise la valeur actuelle des actifs immobiliers.

Faits caractéristiques 2024

Investissement :

Seul un nouvel actif détenu en direct par la Société a été livré en 2024, 4 opérations résiduelles du programme restent en développement.

Au 31 décembre 2024, la SCI Lamartine a continué de développer son programme neuf, la société détient en direct 1 983 logements intermédiaires en exploitation répartis sur 55 immeubles, soit 86,9 % des logements intermédiaires prévus dans son portefeuille. Cette avancée témoigne de l'engagement de la SCI dans le développement de son offre de logements et de sa capacité à mener à bien ses projets de construction.

Capital :

La SCI Lamartine a également procédé à des augmentations de capital en 2024, renforçant sa structure de capital pour soutenir son expansion et ses opérations futures. Cette démarche stratégique reflète la confiance de ses principaux actionnaires et sa solidité financière face aux projets d'envergure.

Désormais, la société présente un capital social 5 828,25 € et d'une valeur nominale de 0,10 € chacune réparties de la manière suivante :

SCP Lamartine Monitoring	(49 539,238 parts sociales)
CDC Habitat	(8 743,232 parts sociales).

Autres : Dépréciation

Sur l'année 2024, la valorisation hors droits du portefeuille de logements intermédiaires porté par la SCI Lamartine affiche un recul de 1,03% sur 6 mois et de 3,29% sur 12 mois.

Néanmoins, aucune dépréciation a été constatée dans les comptes au 31 décembre 2024 et une reprise de provision pour dépréciations a été enregistrée pour un montant de 774 K€.

Perspectives 2025

L'année 2025 sera marquée par la livraison des derniers actifs en cours de construction hormis un actif qui sera livré en 2026.

4.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles et méthodes comptables du règlement de l'ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont donc été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'une année sur l'autre ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

4.3.1 Bilan actif

4.3.1.1. Immobilisations corporelles

Prix d'acquisition

Les actifs immobilisés sont comptabilisés suivant le coût d'acquisition exprimé dans l'acte augmenté des frais directs engagés lors de l'acquisition (droits d'enregistrement et commission d'investissement).

Conformément au règlement CRC n°2002-10, la valeur brute de la construction est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Durée et mode d'amortissement

Les amortissements sont dotés selon un plan d'amortissement linéaire.

La structure et les autres composants doivent être amortis sur leur durée réelle d'utilisation selon les règles préconisées par le CSTB sur des durées de 40 ans pour le composant gros œuvre, 15 à 25 ans pour les autres composants.

Les immobilisations administratives sont amorties selon le mode linéaire sur une durée comprise entre 3 et 10 ans.

Les autres immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur une durée comprise entre 5 et 10 ans.

Evaluation des immeubles et dépréciation

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts indépendants. Les expertises menées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, et sont en accord avec les règles provenant du « RICS Valuation Standards 7th edition » réalisé par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La valeur vénale est approchée par recoupement suivant deux méthodes, la méthode par capitalisation et la méthode par comparaison.

Au regard des valeurs vénales communiquées par l'expert, une dépréciation des immeubles pourra être constatée par différence entre la valeur vénale et la valeur comptable nette pour les immeubles présentant un indice de perte de valeur durable.

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.

La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Ultérieurement, elle peut être reprise si la valeur recouvrable de l'actif redevient plus élevée que la valeur comptable nette. Après reprise, la valeur comptable est plafonnée à la valeur comptable nette théorique du plan d'amortissement initial si aucune dépréciation n'avait été constatée.

4.3.1.2. Immobilisations financières

Les titres figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque la valeur d'inventaire s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché. Lorsque cette valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

4.3.1.3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

4.3.1.4. Disponibilités

Les disponibilités comprennent les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

4.3.2 Bilan passif

4.3.2.1. Dettes financières

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal.

4.3.2.2. Autres dettes financières et des fournisseurs

Les autres dettes financières et les dettes fournisseurs sont comptabilisées pour leur montant nominal.

4.3.3 Compte de résultat

4.3.3.1. Régime fiscal

La SCI LAMARTINE dont l'activité principale est la location de logements nus est exonérée de TVA pour cette activité. Toutefois, au titre d'autres locations annexes susceptibles d'entrer dans le champ de la TVA, elle a choisi de se placer sous le régime normal de TVA avec dépôt de déclarations trimestrielles.

La société 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.

4.3.4 Engagement hors bilan

- Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : acquisition d'opérations en VEFA (opérations actées) pour la partie non facturée par le vendeur ;
- Contrats de pré-réservation signés (CPR) pour les opérations dont l'acte d'acquisition n'est pas signé ;

4.4 Changement de méthodes comptables

Néant.

5. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

5.1 Immobilisations et amortissements

RUBRIQUES	Début d'exercice	Acqu. et apports	Virement	Cession	Fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement	2 480 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 480 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 676 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 676 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5 156 K€	0 K€	0 K€	0 K€	5 156 K€
Terrains	185 498 K€	0 K€	5 851 K€	0 K€	191 349 K€
Constructions	258 783 K€	0 K€	7 317 K€	0 K€	266 100 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations corporelles en cours	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes	96 442 K€	14 169 K€	-13 168 K€	0 K€	97 443 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	540 723 K€	14 169 K€	0 K€	0 K€	554 892 K€
Participations évaluées par mise en équivalence	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations	1 152 158 K€	0 K€	0 K€	0 K€	1 152 158 K€
Autres titres immobilisés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts et autres immobilisations financières	68 K€	75 K€	0 K€	0 K€	143 K€
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 152 226 K€	75 K€	0 K€	0 K€	1 152 301 K€
TOTAL GENERAL	1 698 105 K€	14 244 K€	0 K€	0 K€	1 712 349 K€

Immobilisations amortissables	Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement	909 K€	496 K€	0 K€	1 405 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	337 K€	184 K€	0 K€	521 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 247 K€	680 K€	0 K€	1 927 K€
Terrains	774 K€	0 K€	774 K€	0 K€
Constructions	10 626 K€	7 841 K€	0 K€	18 466 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	11 399 K€	7 841 K€	774 K€	18 466 K€
TOTAL GENERAL	12 646 K€	8 521 K€	774 K€	20 393 K€

Au 31 décembre 2023, une dotation aux dépréciations des immobilisations corporelles de 774K€ avait été enregistrée dans les comptes suite à la réalisation d'un test de dépréciation au 31 décembre 2023 sur la base des valeurs nettes comptables projetées à partir des données du 30 septembre 2023.

Les tests de dépréciation réalisés sur l'exercice 2024 ont conduit à reprendre cette dépréciation et ne pas en constater de nouvelle.

5.2 Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations financières	143 K€	143 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	143 K€	143 K€	0 K€
Clients douteux ou litigieux	843 K€	843 K€	0 K€
Autres créances clients	1 457 K€	1 457 K€	0 K€
Créances représentatives de titres prêtés	0 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€
Etat - TVA et autres taxes	1 690 K€	1 690 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€
Débiteurs divers	388 K€	388 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	4 377 K€	4 377 K€	0 K€
Charges constatées d'avance	8 K€	8 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	4 528 K€	4 528 K€	0 K€

5.3 Disponibilités

En milliers d'€	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	48 054 K€	15 653 K€
Disponibilités	9 K€	18 K€
Concours bancaires courants	-674 K€	0 K€
TOTAL GENERAL	47 389 K€	15 671 K€

5.4 Charges à répartir

Les charges à répartir d'un montant de 3 916 K€, correspondent aux frais de mise en place du financement de la SAS Nerval refacturés aux SCI Milly et Lamartine conformément au contrat de prêt intragroupe signés entre ces dernières. Ces frais sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent à compter de la date de mobilisation des fonds. L'amortissement des charges à répartir liées à ces prêts a été comptabilisé.

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	4 712 K€	0 K€	796 K€	3 916 K€
Primes de remboursement des obligations	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€

5.5 Capital social

5.5.1 Répartition du capital

Actionnaires	Capital appelé versé (€)	Nombre de parts	En %
CDC Habitat	874,32	8 743,23	15%
SCP Lamartine Monitoring Holding	4 953,92	49 539,24	85%
TOTAL GENERAL	5 828,24	58 282,47	100%

5.5.2 Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres à l'ouverture (en milliers d'€)	1 277 001 K€
Augmentation de capital de la période	0,2 K€
Augmentation au titres des primes d'émission	44 433 K€
Acomptes sur dividendes	
Distribution de dividendes de la période	
Résultat de la période	-5 611 K€
Capitaux propres à la fin de l'exercice avant affectation du résultat	1 315 823 K€

5.6 Etat des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres emprunts obligataires	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Emprunts auprès des étab. de crédits	674 K€	674 K€	0 K€	0 K€
Emprunts et dettes financières divers	374 634 K€	1 374 K€	150 000 K€	223 260 K€
Fournisseurs et comptes rattachés	1 942 K€	1 942 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociales et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Etats et autres collectivités publiques	16 K€	16 K€	0 K€	0 K€
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 845 K€	1 845 K€	0 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres dettes	52 561 K€	52 561 K€	0 K€	0 K€
Dette représentative de titres empruntés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Produits constatés d'avance	97 K€	97 K€	0 K€	0 K€
TOTAL DES DETTES	431 769 K€	58 509 K€	150 000 K€	223 260 K€

5.7 Décomposition du résultat d'exploitation

En milliers d'€	31/12/2024	31/12/2023
Loyers		
Revenus locatifs bruts	16 966 K€	13 286 K€
Revenus sur charges locatives récupérables	3 551 K€	1 448 K€
Chiffre d'affaires	20 516 K€	14 733 K€
Charges locatives récupérables	3 664 K€	1 489 K€
Dépréciation locataires	371 K€	234 K€
Loyers nets	16 481 K€	13 011 K€
Reprise de dépréciation locataires	111 K€	76 K€
Autres produits de gestion courante	92 K€	0 K€
Remboursements divers et transfert de charges	91 K€	63 K€
Produits divers	294 K€	139 K€
Frais de gestion		
Honoraire de gestion	2 500 K€	2 513 K€
Honoraire de gestion locative	928 K€	621 K€
Honoraires de commercialisation	389 K€	534 K€
Frais de gestion	3 817 K€	3 669 K€
Frais de fonctionnement		
Honoraires divers	415 K€	635 K€
Charges locatives non récupérables	1 574 K€	990 K€
Frais de gestion courante	154 K€	45 K€
Frais montage dette LT		
Frais de fonctionnement	2 143 K€	1 671 K€
Dotations aux amortissements	9 316 K€	8 962 K€
Reprises sur amortissements	774 K€	
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 273 K€	-1 152 K€

5.8 Décomposition du résultat financier

En milliers d'€	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers		
Revenus des VMP et comptes rémunérés	710 K€	793 K€
Produits financiers divers	1 726 K€	3 357 K€
Cession VMP		
Produits financiers	2 436 K€	4 150 K€
Charges financières		
Commissions de non utilisation	0 K€	0 K€
Autres commissions d'emprunt	0 K€	0 K€
Frais de tirage		
Intérêts débiteurs	1 837 K€	1 280 K€
Intérêts prêts	8 396 K€	8 197 K€
Cautions bancaires		
Charges financières	10 234 K€	9 478 K€
RESULTAT FINANCIER	-7 798 K€	-5 328 K€

5.9 Décomposition du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel correspond aux reprises de décote.

5.10 Transaction avec les sociétés liées

Trois emprunts intragroupes ont été souscrits auprès de la SAS NERVAL, porteuse du financement du groupe, pour des montants respectifs de 223M€, 130M€ et 20M€.

Les intérêts des emprunts intragroupes s'élèvent à 8 396 K€.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations En milliers d'€	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres (valeur unitaire : X€)	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Caution et aval donnés	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat de dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
SAS NERVAL	99 K€	5 702 K€	100%	981,6 K€	981,6 K€	0 K€	0 K€	196 K€	2 493 K€	0 K€	
SCI MILLY	115 620 K€	978 773 K€	99,91%	1 151 176,6 K€	1151 176,6 K€	0 K€	0 K€	66 745 K€	-25 011 K€	0 K€	

6.2 Tableau des engagements financiers

Au 31/12/2024, la position des engagements financiers est la suivante :

En milliers d'€	31/12/2024	31/12/2023
Financement CT reçus		
Financements LT reçus		
Total des engagements reçus	0 K€	0 K€
Acquisitions en VEFA (actes signés)	13 608 K€	23 438 K€
Acquisitions en VEFA (sous Contrat Préliminaire à la Réservation CPR)		
Total des engagements donnés	13 608 K€	23 438 K€

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

En milliers d'€	31/12/2024	31/12/2023
Forvis Mazars		
Missions légales	24 K€	59 K€
Services autres que la certification des comptes	-1 K€	0 K€
TOTAL	22 K€	59 K€

6.4 Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de l'exercice arrêté au 31 décembre 2024.