



SCI LAMARTINE

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

Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

Forvis Mazars SA

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes à Directoire et Conseil de Surveillance

Siège social : 45 rue Kléber – 92300 Levallois-Perret

Capital de 8 320 000 euros – RCS Nanterre 784 824 153

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^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

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^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 ».

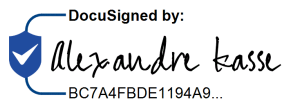
Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la 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 2025, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Le Commissaire aux Comptes,

Forvis Mazars SA

Fait à Levallois-Perret, le 10 septembre 2025

DocuSigned by:

BC7A4FBDE1194A9...

Alexandre KASSE

Associé

Fonds LAMARTINE
États financiers consolidés
semestriels résumés
au 30 juin 2025

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)	12
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 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)	16
4.5 Autres actifs financiers (IFRS 9)	17
4.6 Créances d'exploitation (IFRS 9)	17
4.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)	17
4.8 Passifs financiers (IFRS 9)	17
4.9 Instruments dérivés (IFRS 9).....	17
4.10 Parties liées (norme IAS 24R)	18
4.11 Revenus et créances.....	18
4.12 Impôts (IAS 12)	19
5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	19
6. Gestion des risques financiers et opérationnels.....	20
6.1 Risque de taux d'intérêt.....	20
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 Autres actifs financiers non courants.....	24
7.4 Créances clients	25
7.5 Créances d'impôts	25
7.6 Créances diverses	25
7.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie	25
7.8 Actifs destinés à la vente.....	26
7.9 Capitaux propres	26
7.10 Dettes financières non courantes et courantes	26
7.11 Autres passifs financiers non courants	28
7.12 Dettes fournisseurs.....	28
7.13 Dettes diverses	28
7.14 Revenus locatifs	28

7.15 Charges d'exploitation.....	29
7.16 Impôts et taxes	29
7.17 Autres produits et charges des activités opérationnelles	29
7.18 Plus-values de cessions sur immeubles de placement	29
7.19 Cout de l'endettement net	30
7.20 Résultat financier	30
7.21 Charges d'impôts	30
7.22 Flux de trésorerie	30
8. Autres éléments d'information	32
8.1 Engagements hors bilan.....	32
8.2 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice.....	32
8.3 Parties liées et rémunération des dirigeants.....	32
8.4 Evénements post clôture.....	33

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En K€	Notes	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Revenus locatifs bruts	7.14	39 105	74 316	36 318
Revenus sur charges locatives récupérables	7.14	5 842	12 847	5 888
Charges locatives récupérables	7.14	(5 974)	(13 237)	(6 127)
Loyers nets		38 973	73 926	36 079
Services extérieurs	7.15	(9 002)	(19 439)	(9 948)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.16	(5 430)	(5 134)	(4 156)
Autres charges des activités opérationnelles	7.17	(2 960)	(4 156)	(2 578)
Autres produits des activités opérationnelles	7.17	729	190	(98)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL COURANT		22 310	45 387	19 299
Plus values de cessions sur immeubles de placement	7.18	-	(1 095)	-
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		22 310	44 292	19 299
Amortissements nets de subventions d'investissement	7.1	(16 315)	(31 725)	(15 538)
Provisions nettes sur immobilisations	7.1	(443)	(27 272)	(15 224)
RESULTAT OPERATIONNEL		5 552	(14 705)	(11 463)
QP de résultat net des sociétés MEE				
Coût de l'endettement brut	7.19	(2)	(11)	-
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	7.7	-	478	275
Coût de l'endettement net	7.19	(2)	467	275
Autres charges financières		(14 698)	(29 747)	(14 803)
Autres produits financiers		6 835	17 179	9 418
RESULTAT FINANCIER	7.20	(7 863)	(12 568)	(5 385)
Charges d'impôts	7.21	(112)	(825)	(429)
RESULTAT NET		(2 425)	(27 631)	(17 002)
Autres éléments du Résultat Global		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat net de la période		(2 425)	(27 631)	(17 002)
Couverture de flux de trésorerie	7.2	(5 376)	(10 752)	(5 327)
variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres				
transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		(5 376)	(10 752)	(5 327)
RESULTAT GLOBAL RECONNU EN CAPITAUX PROPRES		(7 801)	(38 383)	(22 329)
dont transféré dans le résultat net		(5 376)	(10 752)	(5 327)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		(7 801)	(38 383)	(22 329)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En K€	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	7.1	2 102 426	2 131 281
Autres actifs financiers non courants	7.3	484	437
ACTIFS NON COURANTS		2 102 910	2 131 718
Clients et comptes rattachés	7.4	5 615	6 506
Créances d'impôts	7.5	413	706
Autres créances	7.6	4 196	2 724
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.7	109 107	100 650
ACTIFS COURANTS		119 331	110 586
Total actifs destinés à être cédés	7.8	21 261	-
TOTAL ACTIFS		2 243 502	2 242 304
Capital		5	5
Primes d'émission		1 333 138	1 333 138
Réserves consolidées		(71 336)	(43 706)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		48 379	53 755
Résultat part du groupe		(2 425)	(27 631)
CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE	7.9	1 307 761	1 315 561
CAPITAUX PROPRES	7.9	1 307 761	1 315 561
Dettes financières non courantes	7.10	837 287	835 906
Autres passifs financiers non courants	7.11	6 039	6 002
PASSIFS NON COURANTS		843 326	841 908
Dettes financières courantes	7.10	61 199	61 323
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.12	10 723	11 175
Dettes diverses	7.13	20 493	12 337
PASSIFS COURANTS		92 415	84 835
Passifs destinés à être cédés	7.8	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 243 502	2 242 304

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Notes	30/06/2025	31/12/2024
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net		(2 425)	(27 631)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		16 758	58 997
Autres produits et charges calculés		2 487	5 415
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables		242	135
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		17 062	36 916
Coût de l'endettement net et autres produits et charges financiers		2	(467)
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)		112	825
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		17 176	37 274
Autres éléments de décalage de trésorerie		(284)	114
Impôts versés		181	(2 178)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		2 581	3 137
- Variations des dettes et créances d'exploitation			
dont Variations des créances		(1 081)	2 986
dont Variations des dettes		3 662	151
Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)		19 654	38 347
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
- Acquisitions d'immeubles de placement		(4 967)	(58 684)
- Encaissements ou décaissements sur créances financières		(49)	(240)
- Cessions d'immeubles de placement		-	19 100
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	7.22	(5 016)	(39 824)
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
- Augmentations de capital		-	44 433
- Variation des autres passifs financiers		37	493
- Intérêts financiers bruts versés		(844)	-
- Variation des créances et dettes diverses		(6 094)	(11 147)
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)	7.22	(6 901)	33 779
VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C)		7 737	32 302
Trésorerie nette à l'ouverture		55 188	22 886
Trésorerie nette à la clôture	7.7	62 925	55 188

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
Capitaux Propres au 31/12/2023	5	1 288 704	(4 164)	64 507	(39 541)	1 309 511
Affectation du résultat			(39 541)		39 541	-
Augmentation de capital	-	44 434				44 434
Variation de périmètre						-
Variation de juste valeur des dérivés						-
Recyclage en résultat des dérivés (1)				(10 752)		(10 752)
Total des variations directement reconnues par réserves				(10 752)		(10 752)
Résultat au 31 décembre 2024	-	-	-	-	(27 631)	(27 631)
Résultat Global au 31 décembre 2024	-	-	-	(10 752)	(27 631)	(38 383)
Dividendes versés						-
Capitaux Propres au 31/12/2024	5	1 333 138	(43 705)	53 755	(27 631)	1 315 561
Affectation du résultat			(27 631)		27 631	-
Augmentation de capital	-					-
Recyclage en résultat des dérivés (1)				(5 376)		(5 376)
Juste Valeur des immeubles de placement						-
Ecart actuariels sur engagements de retraite						-
Variation de juste valeur des titres non consolidés						-
Total des variations directement reconnues par réserves				(5 376)		(5 376)
Résultat au 30 juin 2025	-	-	-	-	(2 425)	(2 425)
Résultat Global au 30 juin 2025	-	-	-	(5 376)	(2 425)	(7 801)
Capitaux Propres au 30/06/2025	5	1 333 138	(71 336)	48 379	(2 425)	1 307 761

(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 (201 immeubles) :

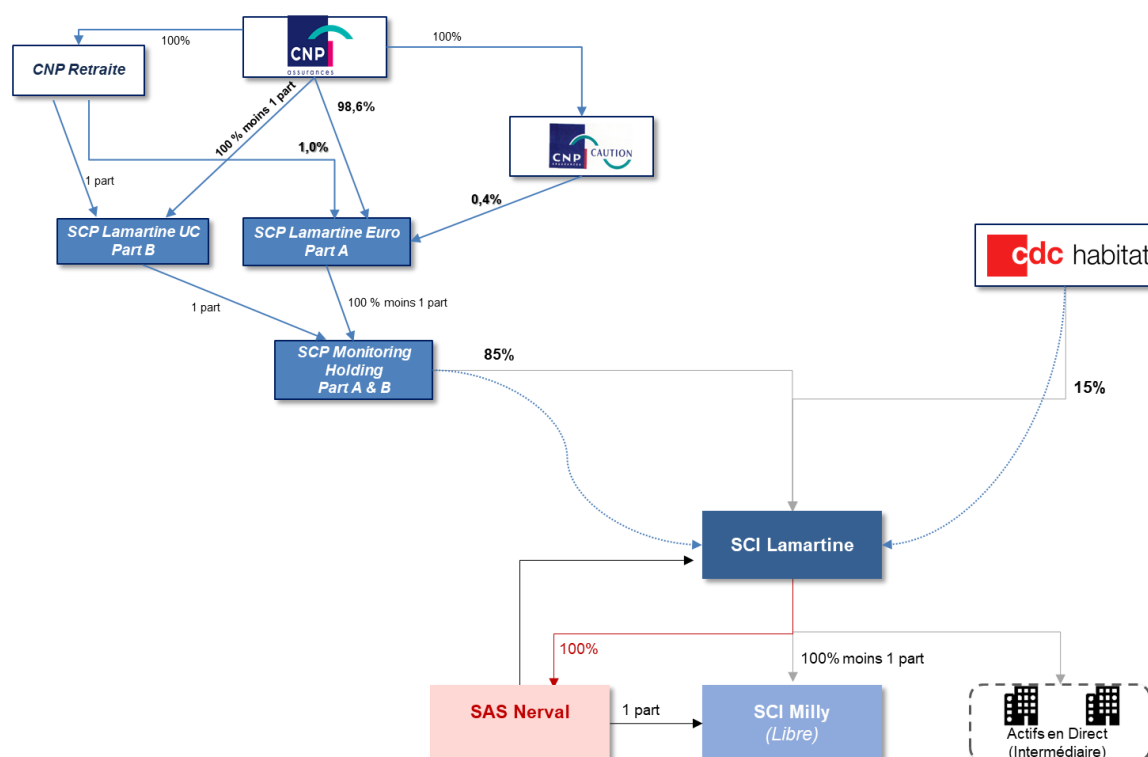
- Logements existants ;
- Logements acquis sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

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 2025, 5.7% 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 2025 et portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2025 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 2024.

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 2025, les revenus locatifs bruts sont constitués de revenus d'actifs en exploitation au 1^{er} janvier 2025 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 2025, 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

Contexte économique

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 2025, 112 opérations en VEFA ont été livrées soit 3 522 lots ce qui amène le patrimoine en exploitation à un total de 7 098 lots (94,3% du patrimoine total).

Dépréciation des immeubles de placement

Au 30 juin 2025, 30 actifs détenus par la SCI Milly présentent un écart jugé matériel entre leur valeur d'utilité et leur prix d'acquisition. Ainsi, une provision cumulée pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée pour un montant total de 68 M€.

- ***Protocole de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers***

En avril 2025, la SCI Milly a signé deux protocoles de cession portant sur la vente de deux ensembles immobiliers, dont la réalisation est prévue en juillet 2025. Conformément aux dispositions de la norme IFRS 5, cette opération a entraîné les reclassements suivants dans les états financiers arrêtés au 30 juin 2025 :

- Actifs destinés à être cédés : 21 261 K€ ;
- Passifs destinés à être cédés : 0 K€.

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 30 juin 2025 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 2025, sont les suivantes :

- Amendements à la norme IAS 21: *absence de convertibilité*

Ce nouvel amendement n'est pas applicable 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 2025, le périmètre de consolidation comprend 3 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique		Méthode de consolidation		% Intérêts		Siège social
	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	
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. § 4.2) 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 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, les immeubles en bloc sous compromis de vente à la date d'arrêté des comptes annuels répondent aux critères ci-dessus listés.

Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert ;

- les passifs d'un actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé sont présentés séparément des autres passifs du bilan.

4.5 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.

4.6 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).

4.7 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.

4.8 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.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 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 4.2.

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€	30/06/2025	31/12/2024
Valeur comptable nette (1)	2 123 687	2 131 281
Juste valeur (1)	2 054 492	2 057 965
+/- value latente (2)	(69 195)	(73 316)

(1) y compris VNC et juste valeur des immeubles destinés à être cédés (IFRS 5)

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

Au 30 juin 2025, un total de 141 353 K€ sur 2 123 687 K€ d'immeubles de placement évalués au coût sont en cours de construction contre 151 402 K€ au 31 décembre 2024.

La juste-valeur des immeubles de placement à leur état d'avancement a été évaluée à 2 054 492 K€ au 30 juin 2025, soit une moins-value latente de l'ordre de 69 195 K€ (cf. §2. Faits marquants- dépréciation des immeubles de placement)

Au 30 juin 2025, 112 opérations en VEFA ont été livrées soit 3 522 lots ce qui amène le patrimoine en exploitation à un total de 7 098 lots (94,3% du patrimoine total).

7.1.2 Hiérarchie des justes valeurs

Immeubles résidentiels	Valeur m2 "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile de France	2 802.98 €	11 033.92 €	3.00%	7.25%	2.79%	5.17%
Province (France sauf IDF)	2 087.46 €	5 174.64 €	3.75%	6.85%	3.45%	4.91%

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	Actifs destinés à être cédés	Total
31/12/2024	1 069 828	1 053 118	-	151 402	-	2 274 348
Acquisitions de l'exercice	-	-	-	9 163	-	9 163
Reclassement	(792)	(2 417)	-	(19 212)	22 421	-
30/06/2025	1 069 036	1 050 701	-	141 353	22 421	2 283 511

Amortissement

Amortissement En K€	Constructions	Terrains	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Actifs destinés à être cédés	Total
31/12/2024	(75 653)	-	-	-	-	(75 653)
Dotations de l'exercice	(16 314)	-	-	-	-	(16 314)
Reclassement	1 160	-	-	-	(1 160)	-
30/06/2025	(90 807)	-	-	-	(1 160)	(91 967)

Dépréciation En K€	Constructions	Terrains	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Actifs destinés à être cédés	Total
31/12/2024	-	(56 809)	-	(10 605)	-	(67 414)
Dotations de l'exercice (1)	-	(4 058)	-	(230)	-	(4 288)
Reprises de l'exercice (1)	-	3 845	-	-	-	3 845
Reclassement	-	(3 839)	-	3 839	-	-
30/06/2025	-	(60 861)	-	(6 996)	-	(67 857)

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

Valeur nette En K€	Constructions	Terrains	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Actifs destinés à être cédés	Total
31/12/2024	994 175	996 309	-	140 797	-	2 131 281
Acquisitions de l'exercice	-	-	-	9 163	-	9 163
Dotations de l'exercice	(16 314)	(4 058)	-	(230)	-	(20 602)
Reprises de l'exercice	-	3 845	-	-	-	3 845
Reclassement	368	(6 256)	-	(15 373)	21 261	-
30/06/2025	978 229	989 840	-	134 357	21 261	2 123 687

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 2025, 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 2025</i>	<i>Juste valeur</i>
Créances clients et autres créances	7.4 et 7.6	Coût amorti	9 811	9 811
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.7	Juste valeur par résultat / Coût amorti	109 107	109 107
TOTAL ACTIFS FINANCIERS			118 918	118 918
Dettes financières non courantes	7.10	Coût amorti	837 287	837 287
Dettes financières courantes	7.10	Coût amorti	61 199	61 199
Autres passifs non courants	7.11	Coût amorti	6 039	6 039
TOTAL PASSIFS FINANCIERS			904 525	904 525

7.3 Autres actifs financiers non courants

<i>En k€</i>	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts et cautionnements versés à MT-LT	484	437
Total	484	437

Les autres actifs financiers non courants se composent uniquement de 484 K€ de dépôts et cautionnements versés au 30 juin 2025. Au 31 décembre 2024, les actifs financiers non courants s'élevaient à 437 K€.

7.4 Créances clients

En K€	30/06/2025	31/12/2024
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	1 071	792
Créances locataires	3 509	4 470
Créances sur gestion pour compte de tiers	1 484	863
Clients douteux	3 718	3 440
Total brut	9 782	9 565
Provisions sur créances douteuses (1)	(4 167)	(3 059)
Total net	5 615	6 506
(1) dont dotation de l'exercice	(1 749)	(2 096)
dont reprise de l'exercice	641	394

7.5 Créances d'impôts

En K€	30/06/2025	31/12/2024
Créances d'impôts	413	706
Dettes d'impôts	413	706

7.6 Créances diverses

En K€	30/06/2025	31/12/2024
Créances TVA et autres créances fiscales	858	236
Débiteurs divers hors exploitation	3 149	2 426
Charges constatées d'avance	189	62
Total	4 196	2 724

7.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	30/06/2025	31/12/2024
Disponibilités bancaires	26 095	100 650
OPCVM et autres placements à CT (<3 mois)	83 012	-
Total actif	109 107	100 650
Convention de trésorerie Groupe - position créditrice	45 243	44 788
Soldes créditeurs de banque	939	674
Total passif	46 182	45 462
Trésorerie nette à la clôture	62 925	55 188

Le montant du poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend 109 107 K€ de liquidités à fin juin 2025 contre 100 650 K€ au 31 décembre 2024.

Le poste de convention de trésorerie Groupe concerne des comptes courants passifs comptabilisés sur la SCI Lamartine et correspondent pour 38 701 K€ à CNP Assurances (contre 38 069 K€ en 2024) et pour 6 542 K€ (contre 6 719 K€ en 2024) à CDC Habitat au 30 juin 2025.

Ainsi, la trésorerie nette à la clôture augmente à hauteur de 7 737 K€ au 30 juin 2025 par rapport à la clôture précédente.

7.8 Actifs destinés à la vente

	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement destinés à être cédés	22 421	-
Amortissement	(1 160)	-
TOTAL Actifs destinés à être cédés	21 261	-
Emprunts / actifs destinés à être cédés	-	-
TOTAL Passifs destinés à être cédés	-	-

7.9 Capitaux propres

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

Date	Opération	Capital social En €	Primes d'émission En €	Nombre d'actions	Valeur nominale En €
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
31/12/2023		5 620	1 288 704 685	56 204	0.1
30/09/2024	Souscription	208	44 432 989	2 078	0.1
30/06/2025		5 828	1 333 137 674	58 282	0.1

L'actionnariat du fonds Lamartine se décompose comme suit :

Actionnariat au 31/12/2024	Valeur En €	Nombre de parts	Pourcentage de détention (en %)
CDC Habitat	874	8 743	15%
CNP Assurances (1)	4 954	49 539	85%
TOTAL	5 828	58 282	100%

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

Actionnariat au 30/06/2025	Valeur En €	Nombre de parts	Pourcentage de détention (en %)
CDC Habitat	874	8 743	15%
CNP Assurances (1)	4 954	49 539	85%
TOTAL	5 828	58 282	100%

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

7.10 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€.

7.10.1 Dettes financières nettes

<i>En K€</i>	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	841 535	840 578
Primes et frais emprunt obligataire	(4 248)	(4 672)
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	837 287	835 906
Convention de trésorerie Groupe - position créditrice	45 243	44 788
Soldes créditeurs de banque	939	674
ICNE/emprunts auprès des établissements de crédit	15 017	15 861
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	61 199	61 323
Trésorerie et équivalents de trésorerie	109 107	100 650
Dettes financières nettes	789 379	796 579

Les Emprunts auprès des établissements de crédit (841 535 K€) comprennent 850 000 K€ de dettes obligataires nettes de 8 465 K€ correspondant aux frais de mise en place des financement étalés sur la durée du crédit.

7.10.2 Échéance des dettes financières

En K€	< 1 an	> 1 an	2025	2024
Autres emprunts et dettes assimilées	-	837 287	837 287	835 906
Dettes financières non courantes	-	837 287	837 287	835 906
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	15 017	-	15 017	15 861
Solides créditeurs de banque	939	-	939	674
Autres emprunts et dettes assimilées	45 243	-	45 243	44 788
Dettes financières courantes	61 199	-	61 199	61 323
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	61 199	837 287	898 486	897 229

(1) dont intérêts courus non échus

7.11 Autres passifs financiers non courants

En K€	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts et cautionnements reçus	6 039	6 002
Autres passifs financiers non courants	6 039	6 002

Les autres passifs financiers non courants se composent uniquement de dépôts et cautionnements reçus qui s'élèvent à 6 039 K € au 30 juin 2025 contre 6 002 K € au 31 décembre 2024.

7.12 Dettes fournisseurs

En K€	30/06/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs et assimilées	389	470
Fournisseurs - factures non parvenues	6 567	7 525
Clients - avances et acomptes reçus / locations	3 767	3 180
Dettes fournisseurs	10 723	11 175

7.13 Dettes diverses

En K€	30/06/2025	31/12/2024
Dettes fiscales et sociales	7 685	3 571
Dettes sur acquisition immeuble de placement	12 627	8 431
Crediteurs divers	105	102
Produits constatés d'avance / locations	76	233
TOTAL	20 493	12 337

7.14 Revenus locatifs

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Revenus des loyers d'habitation et annexes	39 069	74 316	36 312
Loyers bruts	39 069	74 316	36 312
Autres revenus locatifs	36	-	6
Revenus locatifs bruts	39 105	74 316	36 318
Revenus sur charges locatives récupérables	5 842	12 847	5 888
Charges locatives récupérables	(5 974)	(13 237)	(6 127)
Loyers nets	38 973	73 926	36 079

7.15 Charges d'exploitation

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Sous traitance et maintenance	(5 886)	(13 309)	(6 789)
Entretien et réparations	(2 047)	(4 254)	(2 077)
Charges sur immeubles	(7 933)	(17 563)	(8 866)
Rémunération d'intermédiaires	(763)	(1 103)	(779)
Honoraires commissariat aux comptes - Certification	(60)	(68)	(37)
Services bancaires et assimilés	(122)	(465)	(141)
Primes d'assurance	(122)	(238)	(124)
Frais postaux et télécommunication	(2)	(2)	(1)
Autres charges d'exploitation	(1 069)	(1 876)	(1 082)
Charges nettes d'exploitation	(9 002)	(19 439)	(9 948)

7.16 Impôts et taxes

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Taxe foncière - Immeubles de placement	(5 259)	(4 813)	(4 073)
Autres impôts locaux	(13)	10	(13)
Autres impôts et taxes	(158)	(331)	(70)
Total impôts, taxes et versements assimilés	(5 430)	(5 134)	(4 156)

7.17 Autres produits et charges des activités opérationnelles

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Autres produits des activités opérationnelles	88	(204)	(335)
Reprises provisions sur créances	641	394	237
Autres produits des activités opérationnelles	729	190	(98)
Pertes sur créances irrécouvrables	(242)	(135)	(44)
Charges diverses de gestion courante	(965)	(1 922)	(958)
Dotations provisions sur créances	(1 749)	(2 096)	(1 575)
Autres charges des activités opérationnelles	(4)	(3)	(1)
Autres charges des activités opérationnelles	(2 960)	(4 156)	(2 578)
Total	(2 231)	(3 966)	(2 676)

7.18 Plus-values de cessions sur immeubles de placement

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Prod. cession - immeubles plac. (unité)	-	19 100	-
VNC immeubles de placements cédés (unité)	-	(19 773)	-
Frais sur ventes	-	(422)	-
Plus values de cessions sur immeubles de placement	-	(1 095)	-

7.19 Cout de l'endettement net

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	(2)	(10)	-
Chg d'int sur autres passifs fin	-	(1)	-
Coût de l'endettement brut	(2)	(11)	-
Produits de trésorerie et équivalent de trésorerie	-	478	275
TOTAL	(2)	467	275

7.20 Résultat financier

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Produits financiers	6 835	17 179	9 418
Charges financières	(14 698)	(29 747)	(14 803)
Résultat financier	(7 863)	(12 568)	(5 385)

Les produits financiers au 30 juin 2025 s'élèvent à 6 835 K€. Ils sont principalement composés des éléments suivants :

- 5 376 K€ de produit correspondant au transfert en résultat du gain swaps (cf. §7.2) ;
- 771 K€ de rémunérations promoteurs ;
- 688 K€ d'intérêts sur comptes rémunérés.

Les charges financières sont principalement composées des intérêts courus non échus sur les emprunts obligataires au 30 juin 2025.

7.21 Charges d'impôts

En K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Charges d'impôts	(112)	(825)	(429)
TOTAL	(112)	(825)	(429)

7.22 Flux de trésorerie

7.22.1 Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement

En K€	30/06/2025	31/12/2024
- Acquisitions d'immeubles de placement	(4 967)	(58 684)
- Encaissements ou décaissements sur créances financières	(49)	(240)
- Cessions d'immeubles de placement	-	19 100
Flux nets de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(5 016)	(39 824)

- Les décaissements liés à l'acquisition des immeubles de placement s'élèvent à 4 967 K€ au 30 juin 2025 contre 58 684 K€ qui correspond uniquement au montant des immeubles en cours de construction au 30 juin 2025;

7.22.2 Flux de trésorerie provenant des activités de financement

<i>En K€</i>	30/06/2025	31/12/2024
- Augmentations de capital	-	44 433
- Variation des autres passifs financiers	37	493
- Intérêts financiers bruts versés	(844)	-
- Variation des créances et dettes diverses	(6 094)	(11 147)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(6 901)	33 779

- La variation des créances et dettes diverses se compose des débiteurs et créditeurs divers hors exploitation et s'élève à -6 094 K€.

8. Autres éléments d'information

8.1 Engagements hors bilan

<i>En K€</i>	30/06/2025	31/12/2024
Engagements donnés	30 737	38 105
Engagements pour acquisition VEFA	30 737	38 105
Engagements reçus	-	-

Covenant de l'émission obligataire au 30/06/2025

- LTV au 30 juin 2025 <45% : respect du covenant
- Portfolio net Market Value au 30 juin 2025 > 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>Forvis Mazars SA</i>			
	2025		2024	
	<i>Montant</i>	<i>%</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
Certification des comptes individuels et consolidés	60	100%	64	94%
Services autres que la certification des comptes	0	0%	4	6%
Total	60	100%	68	100%

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 39 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 2025.

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.