

Société gérée par



# SCI LAMARTINE

COMPTES SEMESTRIELS  
30 JUIN 2025

## TABLE DES MATIERES

|                                                                 |   |
|-----------------------------------------------------------------|---|
| 1. BILAN ACTIF AU 30 JUIN 2025 .....                            | 3 |
| 2. BILAN PASSIF AU 30 JUIN 2025.....                            | 4 |
| 3. COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2025.....                      | 5 |
| 4. ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS.....                          | 6 |
| 4.1 Création, durée de vie et fonctionnement de la société..... | 6 |
| 4.2 Règles et méthodes comptables .....                         | 6 |
| 4.3 Changement de méthodes comptables .....                     | 7 |

## 1. BILAN ACTIF AU 30 JUIN 2025

| BILAN - ACTIF en milliers d'€            | Notes | 30/06/2025          |                   |                     | 31/12/2024          |
|------------------------------------------|-------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                                          |       | Brut                | Amort. et dépréc. | Net                 | Net                 |
| Capital souscrit non appelé              |       | 0 K€                |                   | 0 K€                | 0 K€                |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>     |       | <b>5 156 K€</b>     | <b>2 267 K€</b>   | <b>2 889 K€</b>     | <b>3 229 K€</b>     |
| Terrains                                 |       | 191 345 K€          | 0 K€              | 191 345 K€          | 191 349 K€          |
| Constructions                            |       | 266 109 K€          | 22 480 K€         | 243 629 K€          | 247 634 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                      |       | 98 966 K€           | 0 K€              | 98 966 K€           | 97 443 K€           |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>       |       | <b>556 420 K€</b>   | <b>22 480 K€</b>  | <b>533 940 K€</b>   | <b>536 426 K€</b>   |
| 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       |       | 159 K€              | 0 K€              | 159 K€              | 143 K€              |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>       |       | <b>1 152 317 K€</b> | <b>0 K€</b>       | <b>1 152 317 K€</b> | <b>1 152 301 K€</b> |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                  |       | <b>1 713 893 K€</b> | <b>24 747 K€</b>  | <b>1 689 146 K€</b> | <b>1 691 956 K€</b> |
| Avances et acomptes versés sur commandes |       | 508 K€              | 0 K€              | 508 K€              | 361 K€              |
| Clients et comptes rattachés             |       | 2 370 K€            | 808 K€            | 1 562 K€            | 1 332 K€            |
| Autres créances                          |       | 3 377 K€            | 0 K€              | 3 377 K€            | 2 077 K€            |
| Valeurs mobilières de placement          |       | 25 054 K€           | 0 K€              | 25 054 K€           | 48 054 K€           |
| Disponibilités                           |       | 8 K€                | 0 K€              | 8 K€                | 9 K€                |
| Charges constatées d'avance              |       | 17 K€               | 0 K€              | 17 K€               | 8 K€                |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                   |       | <b>31 335 K€</b>    | <b>808 K€</b>     | <b>30 527 K€</b>    | <b>51 840 K€</b>    |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler      |       | 3 518 K€            |                   | 3 518 K€            | 3 916 K€            |
| Prime de remboursement des obligations   |       | 0 K€                |                   | 0 K€                | 0 K€                |
| Ecarts de conversion actif               |       | 0 K€                |                   | 0 K€                | 0 K€                |
| <b>TOTAL GENERAL - ACTIF</b>             |       | <b>1 748 746 K€</b> | <b>25 555 K€</b>  | <b>1 723 191 K€</b> | <b>1 747 712 K€</b> |

## 2. BILAN PASSIF AU 30 JUIN 2025

| BILAN - PASSIF en milliers d'€                                        | Notes | 30/06/2025          | 31/12/2024          |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| Capital social ou individuel dont versé : 5 828                       |       | 6 K€                | 6 K€                |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....                          |       | 1 333 138 K€        | 1 333 138 K€        |
| Réserve légale                                                        |       | 0 K€                | 0 K€                |
| Report à nouveau                                                      |       | -17 320 K€          | -11 709 K€          |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                     |       | <b>-2 511 K€</b>    | <b>-5 611 K€</b>    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                               |       | <b>1 313 312 K€</b> | <b>1 315 823 K€</b> |
| Provisions pour risques                                               |       | 0 K€                | 0 K€                |
| Provisions pour charges                                               |       | 0 K€                | 0 K€                |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                             |       | <b>0 K€</b>         | <b>0 K€</b>         |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit                |       | 431 K€              | 674 K€              |
| Emprunts et dettes financières dont emprunts participatifs : 0 divers |       | 354 661 K€          | 374 634 K€          |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                                             |       | <b>355 092 K€</b>   | <b>375 308 K€</b>   |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                      |       | 109 K€              | 120 K€              |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                              |       | 1 680 K€            | 1 942 K€            |
| Dettes fiscales et sociales                                           |       | 0 K€                | 16 K€               |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                       |       | 2 841 K€            | 1 845 K€            |
| Autres dettes                                                         |       | 50 081 K€           | 52 561 K€           |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                          |       | <b>54 712 K€</b>    | <b>56 484 K€</b>    |
| Produits constatés d'avance                                           |       | 75 K€               | 97 K€               |
| <b>DETTES</b>                                                         |       | <b>409 879 K€</b>   | <b>431 889 K€</b>   |
| Ecart de conversion Passif (V)                                        |       | 0 K€                | 0 K€                |
| <b>TOTAL GENERAL - PASSIF</b>                                         |       | <b>1 723 191 K€</b> | <b>1 747 712 K€</b> |

### 3. COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2025

| COMPTE DE RESULTAT                                               | 30/06/2025       |             |                  | 31/12/2024       | Notes |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------|------------------|-------|
|                                                                  | France           | Exportation | Total            |                  |       |
| Revenus locatifs bruts                                           | 8 918 K€         | 0 K€        | 8 918 K€         | 16 966 K€        |       |
| Revenus sur charges récupérables                                 | 1 863 K€         | 0 K€        | 1 863 K€         | 3 551 K€         |       |
| <b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>                                  | <b>10 782 K€</b> | <b>0 K€</b> | <b>10 782 K€</b> | <b>20 516 K€</b> |       |
| 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 |                  |             | 169 K€           | 976 K€           |       |
| Autres produits                                                  |                  |             | 7 K€             | 92 K€            |       |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                   |                  |             | <b>10 958 K€</b> | <b>21 584 K€</b> |       |
| Autres achats et charges externes                                |                  |             | 4 665 K€         | 8 965 K€         |       |
| Impôts, taxes et versements assimilés                            |                  |             | 73 K€            | 569 K€           |       |
| Salaires et traitements                                          |                  |             | 0 K€             | 0 K€             |       |
| Charges sociales                                                 |                  |             | 0 K€             | 0 K€             |       |
| Dotations aux amortissements et provisions                       |                  |             | 4 939 K€         | 9 688 K€         |       |
| Autres charges                                                   |                  |             | 31 K€            | 89 K€            |       |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                    |                  |             | <b>9 708 K€</b>  | <b>19 311 K€</b> |       |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                   |                  |             | <b>1 250 K€</b>  | <b>2 273 K€</b>  |       |
| Produits financiers de participations                            |                  |             | 0 K€             | 3 K€             |       |
| Autres intérêts et produits assimilés                            |                  |             | 892 K€           | 2 433 K€         |       |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                 |                  |             | 0 K€             | 0 K€             |       |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                       |                  |             | <b>892 K€</b>    | <b>2 436 K€</b>  |       |
| Dotations financières aux amortissements et provisions           |                  |             | 141 K€           | 0 K€             |       |
| Intérêts et charges assimilées                                   |                  |             | 4 517 K€         | 10 234 K€        |       |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                       |                  |             | <b>4 658 K€</b>  | <b>10 234 K€</b> |       |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                        |                  |             | <b>-3 766 K€</b> | <b>-7 798 K€</b> |       |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>          |                  |             | <b>-2 516 K€</b> | <b>-5 524 K€</b> |       |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                 |                  |             | 5 K€             | -86 K€           |       |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                 |                  |             | 0 K€             | 0 K€             |       |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                 |                  |             | 0 K€             | 0 K€             |       |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                    |                  |             | <b>5 K€</b>      | <b>-86 K€</b>    |       |
| 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€             |       |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                   |                  |             | <b>0 K€</b>      | <b>0 K€</b>      |       |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                     |                  |             | <b>5 K€</b>      | <b>-86 K€</b>    |       |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)    |                  |             | 0 K€             | 0 K€             |       |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                     |                  |             | 0 K€             | 0 K€             |       |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                        |                  |             | <b>11 855 K€</b> | <b>23 934 K€</b> |       |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                         |                  |             | <b>14 366 K€</b> | <b>29 545 K€</b> |       |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>                                         |                  |             | <b>-2 511 K€</b> | <b>-5 611 K€</b> |       |

## 4. ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS

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 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles et méthodes comptables du règlement de l'ANC 2022-01 du 11 mars 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 :

#### 4.2.1 Bilan actif

##### 4.2.1.1. 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.

#### 4.2.1.2. 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.

#### 4.2.1.3. Disponibilités

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

### **4.2.2 Bilan passif**

#### 4.2.2.1. Dettes financières

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal.

#### 4.2.2.2. Autres dettes financières et des fournisseurs

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

### **4.2.3 Compte de résultat**

#### 4.2.3.1. 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.

### **4.2.4 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 ;

## **4.3 Changement de méthodes comptables**

Néant