

GROUPE LAMARTINE

Activité au deuxième trimestre 2025

2T2025



Avertissements

- Cette présentation contient des informations relatives à la SAS Nerval (la "Société") et au groupe qu'elle forme avec la SCI Lamartine et la SCI Milly (le "Groupe").
- Les performances passées et les prévisions incluses dans le présent document ne constituent pas des indicateurs fiables des performances futures et la Société et le Groupe ne donnent aucune garantie quant à l'exactitude, la fiabilité ou l'exhaustivité de ces données. Le présent document peut contenir certaines informations prospectives relatives à l'activité, aux performances financières et aux résultats de la Société ou du Groupe. Dans certains cas, vous pouvez identifier ces informations prospectives par les mots "anticiper", "croire", "continuer", "pouvoir", "estimer", "s'attendre à", "futur", "buts", "avoir l'intention", "probable", "peut", "pourrait", "en cours", "objectif", "plan", "potentiel", "prédire", "projet", "chercher", "devrait", "stratégie", "sera" et "serait". Ces déclarations sont fondées sur la stratégie, les plans, les objectifs, les hypothèses, les estimations et les projections actuels de la Société ou du Groupe. Les informations prospectives contenues dans le présent document, y compris les hypothèses, opinions et points de vue de la Société ou cités par des tiers, ne sont que des opinions et prévisions incertaines et sujettes à des risques échappant au contrôle de la Société et du Groupe, et les résultats, les performances ou les réalisations réels de la Société ou du Groupe pourraient différer sensiblement des résultats, des performances ou des réalisations escomptés, exprimés ou sous-entendus dans les informations prospectives.
- En outre, les informations prospectives, les prévisions et les estimations ne sont faites qu'à la date de ce document. La Société et le Groupe déclinent toute obligation de mettre à jour ces informations prospectives, prévisions ou estimations afin de refléter tout changement ultérieur dans la situation financière de la Société ou du Groupe dont ils auraient connaissance, sauf si la loi l'exige.
- Ce document a été réalisé à partir de contenus considérés comme fiables par la Société, le Groupe et AMPERE Gestion. Toutefois, la Société, le Groupe et AMPERE Gestion ne peuvent garantir la fiabilité, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations fournies par des sources externes et utilisées dans ce document. Ni la Société, ni le Groupe, ni AMPERE Gestion, ni aucune de ses sociétés mères ou filiales, ni aucun de ses dirigeants ou employés, n'accepte de responsabilité pour les pertes ou dommages qui pourraient résulter du manque d'exactitude ou du caractère incomplet du présent document.
- Ce document ne constitue pas, ni ne fait partie, et ne doit pas être interprété comme une offre de vente ou d'émission ou la sollicitation d'une offre d'achat ou d'acquisition de titres de la Société, dans quelque juridiction que ce soit, ni comme une incitation à s'engager dans une activité d'investissement. Toute offre au public de titres de la Société ne peut être effectuée en France qu'en vertu d'un prospectus ayant reçu l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers. Le présent document ne constitue pas un conseil ou une recommandation d'investissement, ni un conseil de toute autre nature, notamment juridique, financière, commerciale, comptable ou fiscale.

Activité au deuxième trimestre 2025

1. En synthèse – chiffres clés
2. Structure du Groupe
3. Portefeuille du Groupe
4. Indicateurs de gestion
5. Valorisation des actifs & loyers estimés
6. Dette
7. Résultats au 30/06/2025

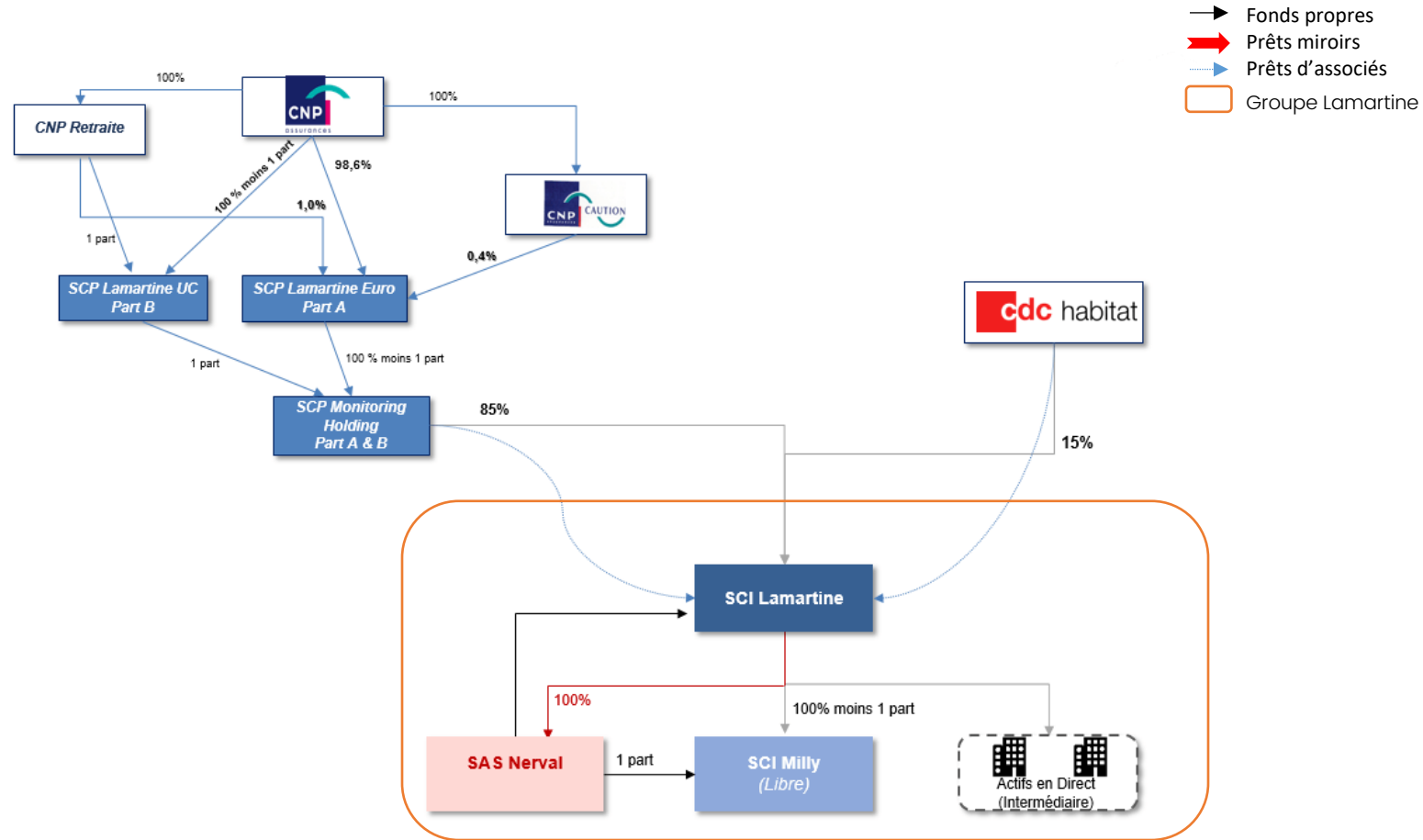


1. En synthèse – chiffres clés

Financement	T1 2025	T2 2025
LTV	41,3%	41,4%
LTC	37,3%	37,2%
Coût moyen de la dette	2,18%	2,18%
Portefeuille		
Nombre d'actifs	197	197
Nombre de lots (logements)	7.526	7.526
Nombre d'actifs en exploitation	189	190
Nombre de lots en exploitation	7.040	7.098
Prix de revient des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.276.397.901	2.283.511.141
<i>dont SCI Lamartine</i>	<i>557.565.877</i>	<i>559.095.924</i>
<i>dont SCI Milly</i>	<i>1.718.832.024</i>	<i>1.724.415.217</i>
Valeur d'expertise des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.058.858.442	2.054.492.498
<i>dont SCI Lamartine</i>	<i>517.971.619</i>	<i>520.229.092</i>
<i>dont SCI Milly</i>	<i>1.540.886.824</i>	<i>1.534.263.406</i>
Loyers réalisés sur l'année en cours €	19,5M€	39,1M€
Taux d'impayés	1,74%	1,81%
Taux de rotation annualisé	15,06%	15,98%
Taux d'occupation financier	96,61%	96,13%
Nombre d'actifs en exploitation > de 12 mois	178	182
Taux d'occupation physique hors travaux des actifs en expl. >12 mois	97,9%	98,3%

- À la date du 30 juin 2025, 3.522 logements acquis en VEFA étaient livrés, portant le nombre total de logements en exploitation à 7.098 répartis entre 190 immeubles, soit 94,3 % de la totalité du portefeuille (en nombre de logements).
- La valeur d'expertise du portefeuille, établie par CBRE Valuation à la date du 30 juin 2025, ressort à 2.085.250.000 € HD et de 2.178.330.000 € DI. Elle fait ressortir un recul de -0,52 % sur 6 mois à périmètre constant. Cette valorisation tient également compte de la cession, le 29 novembre 2024, de 2 actifs (138 logements) un prix de cession global de 19,1 M€.
- La prochaine campagne interviendra en décembre 2025.
- Les loyers bruts facturés depuis le début de l'année 2025 (39,1 M€) sont inférieurs (-2,5%) au budget prévisionnel, mais supérieurs de 7,6% (périmètre élargi) aux loyers bruts du 2ème trimestre 2024. L'écart par rapport au budget est principalement lié à des décalages de date de livraison.
- Le taux d'occupation physique (vacance relouable & vacance pour travaux incluses) du patrimoine livré depuis plus de 12 mois (182 immeubles) ressort à 97,2% à la date du 30 juin 2025. Le taux d'occupation financier est de (i) 96,1% sur la totalité du portefeuille livré au 30 juin 2025 et de (ii) 96,7 % sur le périmètre des actifs en exploitation depuis plus de 12 mois.
- Le taux d'évolution des impayés ressort à 1,81 % à la date du 30 juin 2025 et le taux de rotation des locataires s'établit à 15,98% sur 12 mois glissants.
- La dette externe représente 41,3 % de la valeur d'expertise du patrimoine immobilier et son coût moyen sur la période (YTD) s'élève à 2,18%.

2. Structure du Groupe au 30 juin 2025



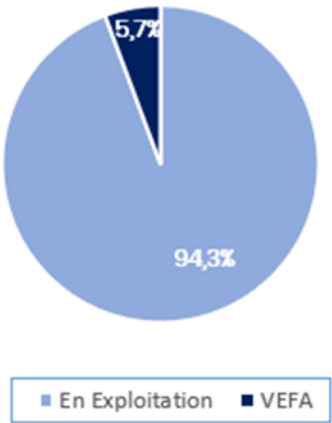
- À date, l'engagement des investisseurs en fonds propres a été totalement appelé.

3. Portefeuille du Groupe

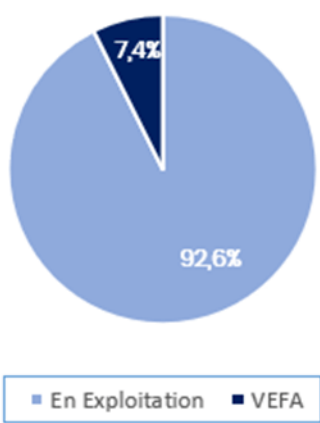
Répartition géographique

- Le portefeuille comprend 7.526 logements répartis (à la date d'acquisition) entre des actifs existants (3.576 logements) et des actifs acquis en VEFA (3.950 logements) dont 3.522 logements sont livrés à la date du 30 juin 2025.
- Ainsi, à la date du 30 juin 2025, les actifs en construction ne représentent plus que 5,7 % du nombre total de logements et 7,4 % de leur valeur d'expertise à terminaison. Sur quelques-unes de ces opérations encore en développement, le promoteur est confronté à des difficultés. Ces opérations font l'objet d'un suivi spécifique.

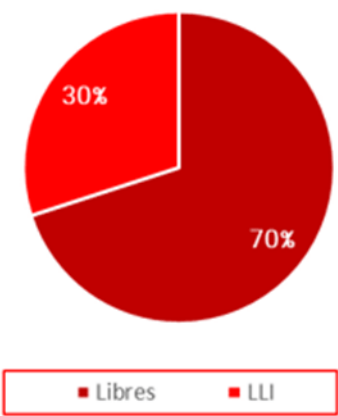
En Nombre de lots



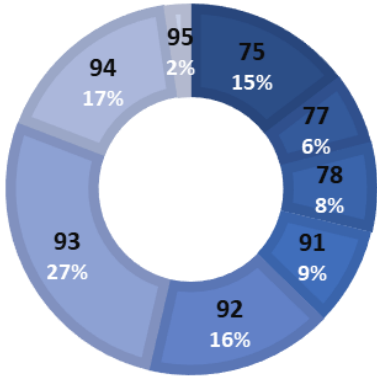
En Valeur d'expertise



En Nombre de lots



RÉPARTITION PARIS-IDF EN NB DE LOTS



Périmètre	Nombre de logements	% des logements
VEFA / A	2137	54,1%
VEFA / A BIS	1036	26,2%
VEFA / B1	777	19,7%
EXISTANT / A	1599	44,7%
EXISTANT / A BIS	957	26,8%
EXISTANT / B1	1020	28,5%
Régions	3752	49,9%
Ile-de-France	3774	50,1%
Paris	553	7,3%
IDF	3221	42,8%
Lille - Nord	323	4,3%
Reims	20	0,3%
Strasbourg	159	2,1%
Rennes	115	1,5%
Nantes	346	4,6%
Tours	111	1,5%
Franco-Genevois	157	2,1%
Bordeaux	485	6,4%
Lyon	208	2,8%
Nice*	534	7,1%
Montpellier	121	1,6%
Toulouse	322	4,3%
Marseille*	640	8,5%
Var	179	2,4%
Grenoble*	32	0,4%

* dont périphérie

- Le portefeuille se situe majoritairement en zone A et A bis (76,1%) au regard du nouveau zonage 2024.

4. Indicateurs de gestion

Prévisions de livraisons actualisées par type (LAC / LLI) & indicateur de remplissage à la date du 30 juin 2025



- Au du 30 juin 2025, 3.522 logements sont livrés (89,2 % du portefeuille de VEFA livrés légèrement en deçà des prévisions de début de trimestre à 89,8%).
- Tous les actes de VEFA sont signés et leurs conditions financières fixées.
- Pour les livraisons de l'année 2024, le loyer de commercialisation est supérieur de 12,9 % au loyer estimé à la signature de la VEFA.
- Pour les livraisons de l'année 2025, pour lesquelles les grilles de loyer sont validées à la date du 30 juin 2025, le loyer de commercialisation est supérieur de 21 % au loyer estimé à la signature de la VEFA.

4. Indicateurs de gestion

Exploitation des actifs livrés depuis plus de 12 mois

- La vacance est nettement en deçà de la cible du plan d'affaires (5%) que ce soit (i) sur le périmètre en exploitation à l'acquisition (78 actifs existants) ou (ii) sur le périmètre actualisé, qui intègre 104 actifs supplémentaires en exploitation depuis plus de 12 mois à la date du 30/06/2025.

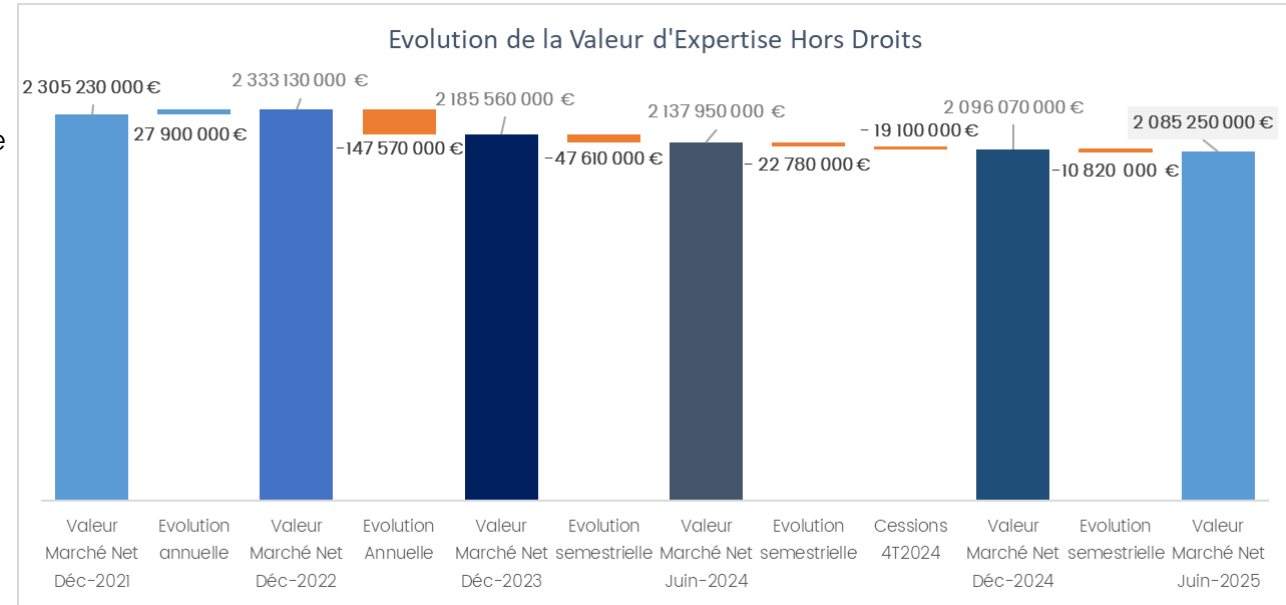
	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Périmètre (Nb EI)	103	110	119	125	137	146	153	165	175	178	182
Vacance relouable	4,1%	3,3%	4,2%	2,5%	2,3%	2,8%	1,4%	2,6%	2,9%	1,3%	1,7%
Vacance Travaux	1,7%	1,6%	1,3%	1,7%	1,5%	0,6%	1,0%	1,1%	0,3%	0,8%	1,0%
Global	5,8%	4,9%	5,4%	4,2%	3,8%	3,4%	2,3%	3,7%	3,2%	2,1%	2,8%
Vacance cible	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

- ⇒ **Fin mars 2025**, sur le périmètre élargi intégrant 178 actifs, dont 100 acquis en VEFA (3 058 logements) et livrés depuis **plus de 12 mois**, on comptait 142 logements vacants dont 88 relouables et 54 pour travaux, soit un taux de vacance physique global de 2,1% (hors vacance organisée et ventes 0,2%) et un taux de vacance relouable de 1,3 %.
- ⇒ **Fin juin 2025**, sur le périmètre élargi intégrant 182 actifs, dont 104 acquis en VEFA (3 138 logements) et livrés depuis plus de 12 mois, on comptait 185 logements vacants dont 115 relouables et 70 pour travaux, soit un taux de vacance physique global de 2,8 % (hors vacance organisée et ventes 0,2%) et un taux de vacance relouable de 1,7 %.

Source : AMPERE Gestion sur la base des états locatifs communiqués par CDC Habitat au titre de sa mission de gestion locative

5. Valorisation & loyers estimés

- A la date du 30 juin 2025, le portefeuille a été valorisé (valeur à terminaison), sur la base de l'expertise de CBRE Valuation à 2.085.250.000 € HD et de 2.178.330.000 € DI.
- La valeur du portefeuille enregistre une baisse de -0,52% sur 6 mois et de -1,59% sur 12 mois (à périmètre constant).
- Cette valeur se répartit comme suit :
 - Pour la SCI Lamartine, 532.330.000 € HD et 550.030.000 € DI, soit une hausse de 0,14 % de la valeur hors droits sur 6 mois (- 0,89 % sur 12 mois).
 - Pour la SCI Milly, 1.552.920.000 € HD et 1.628.300.000 € DI, soit un recul de 0,74% de la valeur hors droits sur 6 mois (-1,83 % sur 12 mois).
- **La prochaine valeur d'expertise sera établie le 31 décembre 2025.**



LOYERS ESTIMES :

- Sur la base des expertises de juin 2025, après livraison de tous les actifs, le périmètre génèrerait un loyer global de **83 M€** (source CBRE Valuation retraitée du loyer des 2 actifs cédés fin 2024).
- Le loyers perçus sur l'ensemble des immeubles en exploitation à mi année 2025 (soit 94,3% du portefeuille livré) représentent 39,1 M€, soit en montant annualisé, 94,2% du loyer à terminaison de l'ensemble du portefeuille au terme de sa commercialisation locative (source : AMPERE Gestion).

6. Dette

Description	ISIN	Montant en principal restant dû (en euros)	Date de Maturité	Type de coupon	Taux du Coupon
Emprunt obligataire émis le 14/04/2022	FR0014009OK5	500.000.000	14/04/2032	Fixe	2,875%
Emprunt obligataire émis le 20/07/2022	FR001400BS43	350.000.000	20/07/2028	Fixe	3,625%

- Au 30 juin 2025, le ratio LTV du Groupe atteint 41,4% et le ratio LTV net de la trésorerie disponible atteint 40,1%.
- Au 30 juin 2025, le bridge (prêt court terme de 150 M€ souscrit en fin février 2022 pour 18 mois), prenant fin au 25 août 2023, est échu.
- L'essentiel de la trésorerie (25 M€) est placé sur des comptes de placement rémunérés à un taux moyen d'environ 2,2%.
- Le plan d'affaires du Groupe ne prévoit pas d'augmenter le niveau de dette actuel, ni de recourir à une dette complémentaire.
- Il est rappelé que la SAS NERVAL porte la dette externe du Groupe et contracte les instruments de couverture le cas échéant.

Chiffres clés en matière de financement

850,0 M€ Dette totale	2.185,7 M€ Total du bilan (IFRS)	8,1 ans Maturité moyenne initiale pondérée de la dette	2,18% Coût moyen pondéré de la dette
BBB+ Notation de crédit SCI Lamartine (Fitch)	A- Notation des obligations (Fitch)	BBB Notation de crédit SCI Lamartine (S&P)	BBB+ Notation des obligations (S&P)

7. Résultats au 30/06/2025

Montant en €	Groupe Lamartine consolidé T2 2025
Loyers bruts	39.069.330
Charges non récupérables	(8.734.938)
Loyers nets	30.334.391
Loyers nets / Loyers bruts	78%
Honoraires de gestion	(3.087.763)
Charges externes	(599.448)
Excédent brut d'exploitation	26.647.181
EBE / Loyers bruts	68%
Produits financiers *	666.377
Charges financières	(8.581.221)
Résultat financier	(7.914.843)
Résultat net avant variation de JV et +/- values de cession	18.732.338
Plus ou moins values de cessions	-
Résultat net avant variation des plus ou moins values	18.732.338

- Au 30 juin 2025, le résultat net consolidé (hors dotations aux amortissements) fait ressortir un bénéfice de 18.732 k€ (soit de +2,7% comparé au 2T2024).
- Les loyers nets et l'excédent brut d'exploitation sont en ligne en tenant compte du rythme des livraisons ajusté.
- Les appels de fonds promoteurs sur les actifs en VEFA sont généralement rémunérés et constituent la majeure partie des produits financiers.

Source : AMPERE Gestion – comptes non audités à la date du 30 juin 2025