

GROUPE LAMARTINE

Activité au troisième trimestre 2025

3T2025



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 troisième 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 30/09/2025



1. En synthèse – chiffres clés

Financement	T2 2025	T3 2025
LTV	41,4%	41,8%
LTC	37,2%	37,6%
Coût moyen de la dette	2,18%	2,18%
Portefeuille		
Nombre d'actifs	197	195
Nombre de lots (logements)	7.526	7.447
Nombre d'actifs en exploitation	190	188
Nombre de lots en exploitation	7.098	7.019
Prix de revient des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.283.511.141	2.261.859.260
<i>dont SCI Lamartine</i>	559.095.924	559.168.246
<i>dont SCI Milly</i>	1.724.415.217	1.702.691.013
Valeur d'expertise des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.054.492.498	2.034.151.723
<i>dont SCI Lamartine</i>	520.229.092	520.229.092
<i>dont SCI Milly</i>	1.534.263.406	1.513.922.631
Loyers réalisés sur l'année en cours €	39,1M€	58,4M€
Taux d'impayés	1,81%	1,95%
Taux de rotation annualisé	15,98%	16,70%
Taux d'occupation financier	96,13%	95,11%
Nombre d'actifs en exploitation > de 12 mois	182	184
Taux d'occupation physique hors travaux des actifs en expl. > 12 mois	98,3%	98,8%

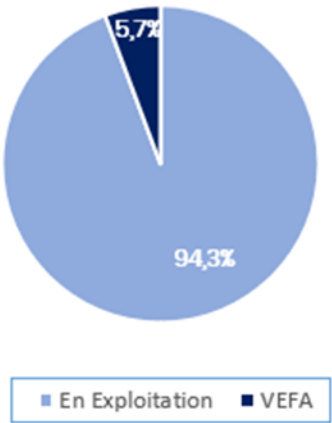
- À la date du 30 septembre 2025, 3.522 logements acquis en VEFA étaient livrés, portant le nombre total de logements en exploitation à 7.019 répartis entre 188 immeubles, soit 94,3 % de la totalité du portefeuille (en nombre de logements).
- La valeur d'expertise du portefeuille a été établie par CBRE Valuation au 30 juin 2025. Au 30 septembre, la valorisation du portefeuille est de 2.064.910.000 € HD et de 2.156.610.000 € DI, (en baisse de -0,52 % depuis le début de l'année à périmètre constant). En outre, elle tient compte de la cession au troisième trimestre 2025 de 2 actifs (79 logements) cédés respectivement le 1er et le 28 juillet 2025 pour un prix de cession global de 20,55 M€.
- La prochaine campagne interviendra en décembre 2025.
- Les loyers bruts facturés depuis le début de l'année 2025 (58,4 M€) sont inférieurs (-2,9%) au budget prévisionnel. Cet écart est principalement lié à des décalages de date de livraison.
- Le taux d'occupation physique (vacance relouable & travaux incluses) du patrimoine livré depuis plus de 12 mois (184 immeubles) ressort à 97,8% à la date du 30 septembre 2025. Le taux d'occupation financier est de (i) 95,1% sur la totalité du portefeuille livré au 30 septembre 2025 et de (ii) 95,4 % sur le périmètre des actifs en exploitation depuis plus de 12 mois. Le taux annuel d'évolution des impayés ressort à 1,95 % en cette fin de trimestre et le taux de rotation des locataires s'établit à 16,7% sur 12 mois glissants.
- La dette externe représente 41,8 % de la valeur d'expertise du patrimoine immobilier et son coût moyen sur la période (YTD) s'élève à 2,18%.

3. Portefeuille du Groupe

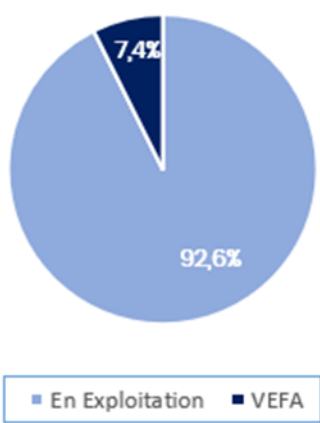
Répartition géographique

- Le portefeuille comprend 7.447 logements répartis (à la date d'acquisition) entre des actifs existants (3.497 logements) et des actifs acquis en VEFA (3.950 logements) dont 3.522 logements sont livrés à la date du 30 septembre 2025.
- Ainsi, à la date du 30 septembre 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.

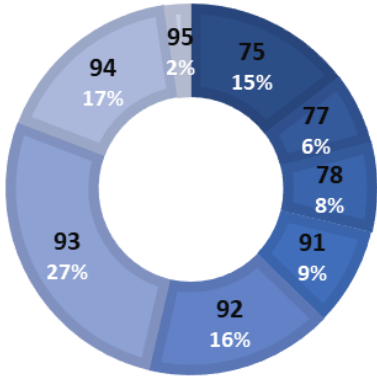
En Nombre de lots



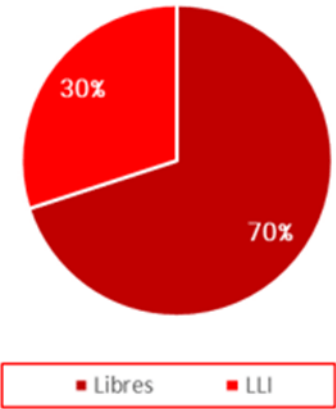
En Valeur d'expertise



RÉPARTITION PARIS-IDF EN NB DE LOTS



En Nombre de lots



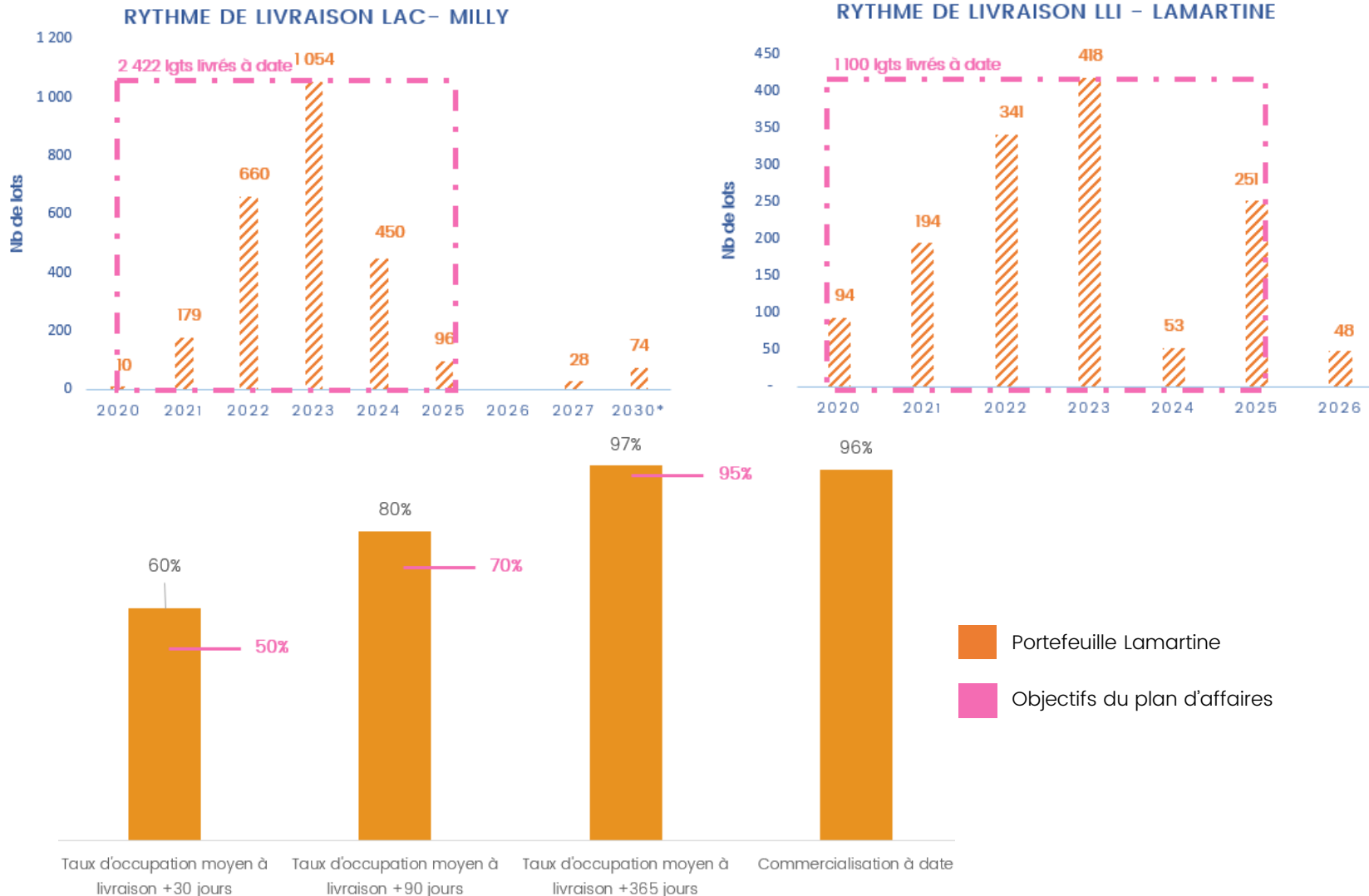
Périmètre	Nombre de logements	% des logements
VEFA / A	2137	49,6%
VEFA / A BIS	1036	26,8%
VEFA / B1	777	23,7%
EXISTANT / A	1553	44,4%
EXISTANT / A BIS	957	27,4%
EXISTANT / B1	987	28,2%
Régions	3673	49,3%
Ile-de-France	3774	50,7%
Paris	553	7,4%
IDF	3221	43,3%
Lille - Nord	323	4,3%
Reims	20	0,3%
Strasbourg	126	1,7%
Rennes	115	1,5%
Nantes	346	4,6%
Tours	111	1,5%
Franco-Genevois	157	2,1%
Bordeaux	485	6,5%
Lyon	208	2,8%
Nice*	488	6,6%
Montpellier	121	1,6%
Toulouse	322	4,3%
Marseille*	640	8,6%
Var	179	2,4%
Grenoble*	32	0,4%

* dont périphérie

- Le portefeuille se situe majoritairement en zone A et A bis (76,3%) 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 septembre 2025



- Au du 30 septembre 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 septembre 2025, le loyer de commercialisation est supérieur de 20 % au loyer estimé à la signature de la VEFA.

** La date de livraison de l'opération de 74 lots avec le promoteur Azzap Immobilier (en liquidation judiciaire) située à Aulnay-Sous-Bois est recalée en 2030 suite à l'activation de la GFA.*

4. Indicateurs de gestion

Exploitation des actifs livrés depuis plus de 12 mois

- La vacance relouable est inférieure à la cible du plan d'affaires (5%) que ce soit (i) sur le périmètre historique (76 actifs existants) ou (ii) le périmètre actualisé qui intègre 108 actifs supplémentaires en exploitation depuis plus de 12 mois au 30/09/2025.

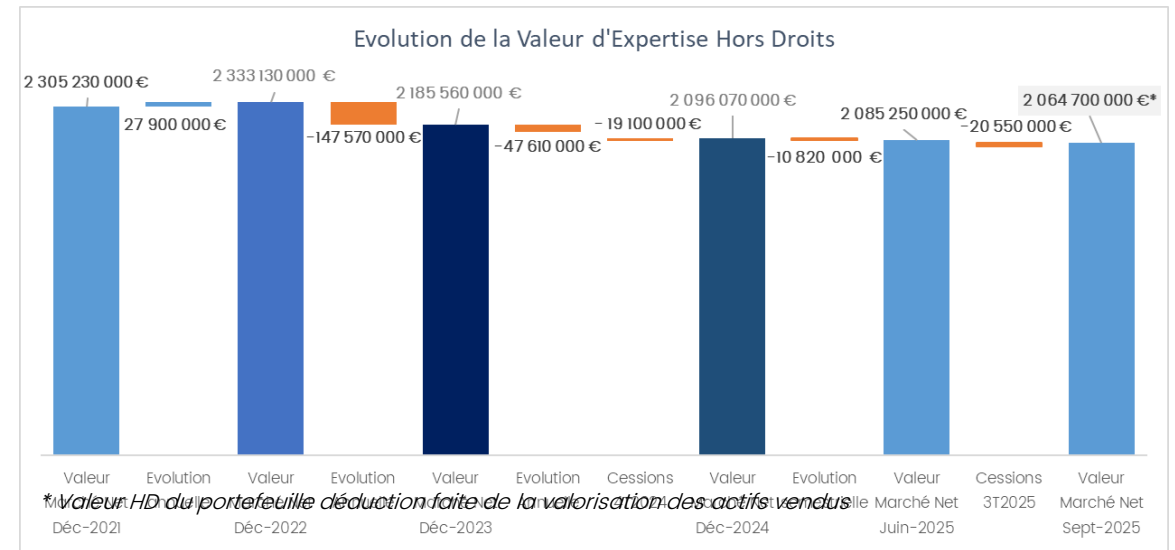
	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Périmètre (Nb EI)	103	110	119	125	137	146	153	165	175	178	182	184
Vacance relouable	4,1%	3,3%	4,2%	2,5%	2,3%	2,8%	1,4%	2,6%	2,9%	1,3%	1,7%	1,2%
Vacance Travaux	1,7%	1,6%	1,3%	1,7%	1,5%	0,6%	1,0%	1,1%	0,3%	0,8%	1,0%	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%	2,2%
Vacance cible	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

- ⇒ **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 %.
- ⇒ **Fin septembre 2025**, sur le périmètre élargi intégrant 184 actifs dont 108 acquis en VEFA (3 292 logements) et livrés depuis **plus de 12 mois**, on comptait 146 logements vacants dont 79 relouables et 67 pour travaux, soit un taux de vacance physique global de 2,2% (hors vacance organisée et ventes) et un taux de vacance relouable de 1,2 %.

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 septembre 2025, le portefeuille a été valorisé (valeur à terminaison), sur la base de l'expertise de CBRE Valuation au 30 juin 2025 à 2.064.910.000 € HD et de 2.156.610.000 € DI.
- Au 30 septembre 2025, la valeur du portefeuille enregistre une baisse de -0,52% sur 9 mois et de -1,60% sur 18 mois en tenant compte de la cession des 2 actifs intervenue courant juillet 2025 (20,55M€). A périmètre constant l'évolution enregistrée est de -0,52% sur 9 mois et de -1,59% sur 18 mois.
- Cette valeur au 30/09/2025 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 9 mois (- 0,89 % sur 18 mois).
 - Pour la SCI Milly, 1.532.580.000 € HD et 1.606.580.000 € DI, soit un recul de 0,75% de la valeur hors droits sur 9 mois (-1,84 % sur 18 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 **82,2 M€** (source CBRE Valuation retraitée du loyer des 4 actifs cédés fin 2024 et courant juillet 2025).
- Le loyers perçus sur l'ensemble des immeubles en exploitation au 3T2025 (soit 94,3% du portefeuille livré) représentent 58,4 M€, soit en montant annualisé, 89 % du loyer à terminaison de l'ensemble du portefeuille au terme de sa commercialisation locative. (source : AMPERE Gestion)

Source : AMPERE Gestion – valorisation interne par référence aux rapports de CBRE Valuation à la date du 30 juin 2025

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 septembre 2025, le ratio LTV du Groupe atteint 41,8% et le ratio LTV net de la trésorerie disponible atteint 35,8%.
- Au 30 septembre 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 (122,6 M€) est placé sur des comptes de placement rémunérés à un taux moyen d'environ 1,9% et sur des OPCVM Monétaires. Une fraction de cette trésorerie est constituée pour faire face au remboursement de la tranche obligataire de 2028.
- 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	2.176,8 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 30/09/2025

Montant en €	Groupe Lamartine consolidé T3 2025
Loyers bruts	58.407.342
Charges non récupérables	(13.353.004)
Loyers nets	45.054.338
Loyers nets / Loyers bruts	77%
Honoraires de gestion	(4.617.793)
Charges externes	(872.289)
Excédent brut d'exploitation	39.564.257
EBE / Loyers bruts	68%
Produits financiers *	1.156.124
Charges financières	(12.871.841)
Résultat financier	(11.715.717)
Résultat net avant variation de JV et +/- values de cession	27.848.540
Plus ou moins values de cessions	(701.044)
Honoraires de cession	(402.000)
Résultat net avant variation des plus ou moins values	26.745.495

- Au 30 septembre 2025, le résultat net consolidé (hors dotations aux amortissements) fait ressortir un bénéfice de 27.849 k€ (soit -0,5% liés à la baisse des rémunérations promoteurs face au faible volume de VEFA résiduelles).
- 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 septembre 2025