



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

SCI Lamartine

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

SCI Lamartine

Société civile immobilière
RCS : Paris n° 897 470 761

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société SCI Lamartine,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI Lamartine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la partie « 4.4 Changements de méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

La note « Evaluation des immobilisations et dépréciation » de la partie « 4.3.1.1. Immobilisations corporelles » de l'annexe précise que le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer de la correcte application des règles de dépréciation au regard des valeurs d'expertise retenues.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on

peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 3 avril 2026

DocuSigned by:

BC7A4FBDE1194A9...
Alexandre Kasse

Associé

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2025

BILAN - ACTIF en milliers d'€	Notes	31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé		0 K€		0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5.1	5 156 K€	2 607 K€	2 549 K€	3 229 K€
Terrains		242 756 K€	5 748 K€	237 008 K€	191 349 K€
Constructions		315 287 K€	26 771 K€	288 516 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		9 003 K€	0 K€	9 003 K€	97 443 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5.1	567 047 K€	32 519 K€	534 527 K€	536 426 K€
Participations selon la méthode de meq		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations		1 152 158 K€	0 K€	1 152 158 K€	1 152 158 K€
Créances rattachées à des participations		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres titres immobilisés		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations financières		191 K€	0 K€	191 K€	143 K€
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	5.1	1 152 349 K€	0 K€	1 152 349 K€	1 152 301 K€
ACTIF IMMOBILISE		1 724 552 K€	35 126 K€	1 689 426 K€	1 691 956 K€
Avances et acomptes versés sur commandes	5.2	86 K€	0 K€	86 K€	361 K€
Clients et comptes rattachés	5.2	3 565 K€	1 031 K€	2 534 K€	1 332 K€
Autres créances	5.2	1 941 K€	0 K€	1 941 K€	2 077 K€
Valeurs mobilières de placement	5.3	12 800 K€	0 K€	12 800 K€	48 054 K€
Disponibilités	5.3	5 382 K€	0 K€	5 382 K€	9 K€
Charges constatées d'avance	5.2	7 K€	0 K€	7 K€	8 K€
ACTIF CIRCULANT		23 781 K€	1 031 K€	22 750 K€	51 840 K€
Frais d'émission d'emprunt à étaler	5.4	3 121 K€		3 121 K€	3 916 K€
Prime de remboursement des obligations		0 K€		0 K€	0 K€
Écarts de conversion actif		0 K€		0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL - ACTIF		1 751 454 K€	36 157 K€	1 715 296 K€	1 747 712 K€

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2025

BILAN - PASSIF en milliers d'€	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital social ou individuel dont versé : 5,8 K€		6 K€	6 K€
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		1 333 138 K€	1 333 138 K€
Réserve légale		0 K€	0 K€
Report à nouveau		-17 320 K€	-11 709 K€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		-11 044 K€	-5 611 K€
CAPITAUX PROPRES	5.5	1 304 779 K€	1 315 823 K€
Provisions pour risques		0 K€	0 K€
Provisions pour charges		0 K€	0 K€
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		0 K€	0 K€
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5.3	237 K€	674 K€
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0		354 768 K€	374 634 K€
DETTES FINANCIERES		355 005 K€	375 308 K€
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		345 K€	120 K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 045 K€	1 942 K€
Dettes fiscales et sociales		5 K€	16 K€
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 766 K€	1 845 K€
Autres dettes		50 207 K€	52 561 K€
DETTES D'EXPLOITATION		55 368 K€	56 484 K€
Produits constatés d'avance		143 K€	97 K€
DETTES	5.6	410 517 K€	431 889 K€
Ecart de conversion Passif (V)		0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL - PASSIF		1 715 296 K€	1 747 712 K€

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2025			31/12/2024	Notes
	France	Exportation	Total		
Revenus locatifs bruts	17 939 K€		17 939 K€	16 966 K€	
Revenus sur charges récupérables	4 338 K€		4 338 K€	3 551 K€	
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	22 277 K€		22 277 K€	20 516 K€	
Production stockée			0 K€	0 K€	
Production immobilisée			0 K€	0 K€	
Subventions d'exploitation			0 K€	0 K€	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			101 K€	976 K€	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			0 K€	0 K€	
Autres produits			184 K€	92 K€	
PRODUITS D'EXPLOITATION			22 562 K€	21 584 K€	5.7
Autres achats et charges externes			9 729 K€	8 965 K€	
Impôts, taxes et versements assimilés			643 K€	569 K€	
Salaires et traitements			0 K€	0 K€	
Charges sociales			0 K€	0 K€	
Dotations aux amortissements et provisions			15 118 K€	9 688 K€	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			0 K€	0 K€	
Autres charges			120 K€	89 K€	
CHARGES D'EXPLOITATION			25 609 K€	19 311 K€	5.7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-3 047 K€	2 273 K€	
Produits financiers de participations			1 K€	3 K€	
Autres intérêts et produits assimilés			1 695 K€	2 433 K€	
Reprises sur provisions et transferts de charges			0 K€	0 K€	
PRODUITS FINANCIERS			1 696 K€	2 436 K€	5.8
Dotations financières aux amortissements et provisions			936 K€	0 K€	
Intérêts et charges assimilées			8 758 K€	10 234 K€	
CHARGES FINANCIERES			9 694 K€	10 234 K€	5.8
RÉSULTAT FINANCIER			-7 997 K€	-7 798 K€	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-11 044 K€	-5 524 K€	
PRODUITS EXCEPTIONNELS			0 K€	-86 K€	5.9
CHARGES EXCEPTIONNELLES			0 K€	0 K€	5.9
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			0 K€	-86 K€	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			0 K€	0 K€	
Impôts sur les bénéfices (X)			0 K€	0 K€	
TOTAL DES PRODUITS			24 259 K€	23 934 K€	
TOTAL DES CHARGES			35 303 K€	29 545 K€	
BÉNÉFICE OU PERTE			-11 044 K€	-5 611 K€	

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les données chiffrées sont exprimées en euros.

4.1 Création, durée de vie et fonctionnement de la société

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

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

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

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

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

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

4.2 Faits caractéristiques de la période

Faits caractéristiques 2025

Investissement :

Deux nouveaux actifs détenus en direct par la Société ont été livrés en 2025, 2 opérations résiduelles du programme restent en développement.

Au 31 décembre 2025, la SCI Lamartine a continué de développer son programme neuf, la société détient en direct 2 234 logements intermédiaires en exploitation répartis sur 57 immeubles, soit 97,9 % des logements intermédiaires prévus dans son portefeuille. Cette avancée témoigne de l'engagement de la SCI dans le développement de son offre de logements et de sa capacité à mener à bien ses projets de construction.

Capital :

La SCI Lamartine n'a procédé à aucune augmentation de capital en 2025.

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

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

Autres : Dépréciation

Sur l'année 2025, la valorisation hors droits du portefeuille de logements intermédiaires porté par la SCI Lamartine affiche une hausse de 2,5 % sur 6 mois et de quasi 3% sur 12 mois.

Néanmoins, une dotation pour dépréciations des immobilisations corporelles a été enregistrée dans les comptes suite à la réalisation d'un test de dépréciation au 31 décembre 2025 sur la base des valeurs nettes comptables projetées à partir des données du 30 septembre 2025.

Au 31 décembre 2025, les provisions pour dépréciations s'élèvent à 5 748 110,58 € et concernent uniquement des actifs livrés.

Financement

Au 28 février 2025, le SIFA complémentaire qui avait été souscrit pour un montant de 20M€ auprès de la SAS NERVAL a été totalement remboursé de manière anticipée.

Perspectives 2026

L'année 2026 sera marquée par la livraison des deux actifs en cours de construction.

4.3 Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

4.3.1 Bilan actif

4.3.1.1. Immobilisations corporelles

Prix d'acquisition

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

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

Durée et mode d'amortissement

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

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

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

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

Evaluation des immeubles et dépréciation

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

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

Si la moins-value excède -10% de la valeur nette comptable, alors la société considère qu'il y a un risque de dépréciation durable et une dépréciation est comptabilisée.

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

4.3.1.2. Immobilisations financières

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

4.3.1.3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

4.3.1.4. Disponibilités

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

4.3.2 Bilan passif

4.3.2.1. Dettes financières

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal.

4.3.2.2. Autres dettes financières et des fournisseurs

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

4.3.3 Compte de résultat

4.3.3.1. Régime fiscal

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

La société n'ayant pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, elle constitue une entité translucide soumise aux dispositions de l'article 8 du code général des impôts. Conformément à ce régime, le résultat fiscal est déterminé au niveau de la société et fait l'objet d'une imposition au niveau des associés.

4.3.4 Engagement hors bilan

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

4.4 Changement de méthodes comptables

La société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - a) les produits et les charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet évènement.
 - b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Aucun impact significatif n'a été constaté sur la présentation des comptes de l'exercice N-1.

5. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

5.1 Immobilisations et amortissements

RUBRIQUES	Début d'exercice	Acqu. et apports	Virement	Cession	Fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement	2 480 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 480 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 676 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 676 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5 156 K€	0 K€	0 K€	0 K€	5 156 K€
Terrains	191 349 K€	0 K€	51 407 K€	0 K€	242 756 K€
Constructions	266 100 K€	0 K€	49 187 K€	0 K€	315 287 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations corporelles en cours	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes	97 443 K€	12 155 K€	-100 595 K€	0 K€	9 003 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	554 892 K€	12 155 K€	0 K€	0 K€	567 047 K€
Participations évaluées par mise en équivalence	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations	1 152 158 K€	0 K€	0 K€	0 K€	1 152 158 K€
Autres titres immobilisés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts et autres immobilisations financières	143 K€	48 K€	0 K€	0 K€	191 K€
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 152 301 K€	48 K€	0 K€	0 K€	1 152 349 K€
TOTAL GENERAL	1 712 349 K€	12 203 K€	0 K€	0 K€	1 724 552 K€

Tableau des amortissements	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement	5 ans	Linéaire	1 405 K€	496 K€	0 K€	1 902 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	14,55 ans	Linéaire	521 K€	184 K€	0 K€	705 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			1 927 K€	680 K€	0 K€	2 607 K€
Terrains			0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Constructions	15 ans	Linéaire	2 778 K€	1 269 K€	0 K€	4 047 K€
	25 ans	Linéaire	3 710 K€	1 677 K€	0 K€	5 387 K€
	40 ans	Linéaire	11 979 K€	5 358 K€	0 K€	17 337 K€
Autres immobilisations corporelles			0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			18 466 K€	8 305 K€	0 K€	26 771 K€
TOTAL GENERAL			20 393 K€	8 985 K€	0 K€	29 378 K€

Tableau des dépréciations	Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Terrains	0 K€	5 748 K€	0 K€	5 748 K€
Constructions	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0 K€	5 748 K€	0 K€	5 748 K€
TOTAL GENERAL	0 K€	5 748 K€	0 K€	5 748 K€

Au 31 décembre 2025, une dotation aux dépréciations des immobilisations corporelles a été enregistrée dans les comptes suite à la réalisation d'un test de dépréciation au 31 décembre 2025 sur la base des valeurs nettes comptables projetées à partir des données du 31 décembre 2025.

La dotation aux dépréciations s'élève à 5 748K€ et concerne des actifs livrés.

5.2 Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations financières	191 K€	191 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	191 K€	191 K€	0 K€
Clients douteux ou litigieux	1 131 K€	1 131 K€	0 K€
Autres créances clients	2 520 K€	2 434 K€	0 K€
Créances représentatives de titres prêtés	0 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€
Etat - TVA et autres taxes	1 812 K€	1 812 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€
Débiteurs divers	129 K€	129 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	3 565 K€	3 565 K€	0 K€
Charges constatées d'avance	7 K€	7 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	3 763 K€	3 763 K€	0 K€

5.3 Disponibilités

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	12 800 K€	48 054 K€
Disponibilités	5 382 K€	9 K€
Concours bancaires courants	-237 K€	-674 K€
TOTAL GENERAL	17 945 K€	47 389 K€

5.4 Charges à répartir

Les charges à répartir d'un montant de 3 121 K€, correspondent aux frais de mise en place du financement de la SAS Nerval refacturés aux SCI Milly et Lamartine conformément au contrat de prêt intragroupe signés entre ces dernières. Ces frais sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent à compter de la date de mobilisation des fonds. L'amortissement des charges à répartir liées à ces prêts a été comptabilisé.

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	3 916 K€	0 K€	796 K€	3 121 K€
Primes de remboursement des obligations	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€

5.5 Capital social

5.5.1 Répartition du capital

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

5.5.2 Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres à l'ouverture (en milliers d'€)	1 315 823 K€
Augmentation de capital de la période	
Augmentation au titres des primes d'émission	
Acomptes sur dividendes	
Distribution de dividendes de la période	
Résultat de la période	-11 044 K€
Capitaux propres à la fin de l'exercice avant affectation du résultat	1 304 779 K€

5.6 Etat des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres emprunts obligataires	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Emprunts auprès des étab. de crédits	237 K€	237 K€	0 K€	0 K€
Emprunts et dettes financières divers	354 768 K€	1 508 K€	130 000 K€	223 260 K€
Fournisseurs et comptes rattachés	2 045 K€	2 045 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociales et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Etats et autres collectivités publiques	5 K€	5 K€	0 K€	0 K€
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 766 K€	2 766 K€	0 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres dettes	50 207 K€	50 207 K€	0 K€	0 K€
Dette représentative de titres empruntés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Produits constatés d'avance	143 K€	143 K€	0 K€	0 K€
TOTAL DES DETTES	410 172 K€	56 912 K€	130 000 K€	223 260 K€

5.7 Décomposition du résultat d'exploitation

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Loyers		
Revenus locatifs bruts	17 939 K€	16 966 K€
Revenus sur charges locatives récupérables	4 338 K€	3 551 K€
Chiffre d'affaires	22 277 K€	20 516 K€
Charges locatives récupérables	4 376 K€	3 664 K€
Dépréciation locataires	385 K€	371 K€
Loyers nets	17 516 K€	16 481 K€
Reprise de dépréciation locataires	101 K€	111 K€
Autres produits de gestion courante	68 K€	92 K€
Remboursements divers et transfert de charges	116 K€	91 K€
Produits divers	285 K€	294 K€
Frais de gestion		
Honoraire de gestion	2 489 K€	2 500 K€
Honoraire de gestion locative	848 K€	928 K€
Honoraires de commercialisation	450 K€	389 K€
Honoraires de gestion de gros travaux	3 K€	0 K€
Frais de gestion	3 790 K€	3 817 K€
Frais de fonctionnement		
Honoraires divers	510 K€	415 K€
Charges locatives non récupérables	1 662 K€	1 574 K€
Frais de gestion courante	154 K€	154 K€
Frais montage dette LT		
Frais de fonctionnement	2 326 K€	2 143 K€
Dotations aux amortissements	14 733 K€	9 316 K€
Reprises sur amortissements	0 K€	774 K€
RESULTAT D'EXPLOITATION	-3 047 K€	2 273 K€

5.8 Décomposition du résultat financier

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers		
Revenus des VMP et comptes rémunérés	637 K€	710 K€
Produits financiers divers	1 059 K€	1 726 K€
Cession VMP		
Produits financiers	1 696 K€	2 436 K€
Charges financières		
Commissions de non utilisation	0 K€	0 K€
Autres commissions d'emprunt	0 K€	0 K€
Frais de tirage		
Intérêts débiteurs	1 391 K€	1 837 K€
Intérêts prêts	7 367 K€	8 396 K€
Cautions bancaires		
Dotations aux amortissements et provisions pour risques	936 K€	0 K€
Charges financières	9 694 K€	10 234 K€
RESULTAT FINANCIER	-7 997 K€	-7 798 K€

5.9 Décomposition du résultat exceptionnel

En 2024, le résultat exceptionnel correspondait aux reprises de décote.

Depuis le 1er janvier 2025, le règlement ANC n° 2022-06, qui redéfinit strictement le résultat exceptionnel en le réservant aux seuls événements majeurs et inhabituels, conduit à reclasser ces reprises en résultat d'exploitation.

5.10 Transaction avec les sociétés liées

Deux emprunts intragroupes ont été souscrits auprès de la SAS NERVAL, porteuse du financement du groupe, pour des montants respectifs de 223M et 130M€. Un troisième emprunt avait été souscrit pour un montant de 20M€, ce dernier a été totalement remboursé le 28 février 2025.

Les intérêts des emprunts intragroupes s'élèvent à 7 367K€.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations En milliers d'€	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres (valeur unitaire : X€)	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Caution et aval donnés	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat de dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
SAS NERVAL	99 K€	6 827 K€	100%	981,6 K€	981,6 K€	0 K€	0 K€	173 K€	1 125 K€	0 K€	
SCI MILLY	115 620 K€	941 771 K€	99,91%	1 151 176,6 K€	1 151 176,6 K€	0 K€	0 K€	69 696 K€	-37 003 K€	0 K€	

6.2 Tableau des engagements financiers

Au 31/12/2025, la position des engagements financiers est la suivante :

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Financement CT reçus		
Financements LT reçus		
Total des engagements reçus	0 K€	0 K€
Acquisitions en VEFA (actes signés)	1 614 K€	13 608 K€
Acquisitions en VEFA (sous Contrat Préliminaire à la Réservation CPR)		
Total des engagements données	1 614 K€	13 608 K€

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Forvis Mazars		
Missions légales	31 K€	24 K€
Services autres que la certification des comptes	34 K€	-1 K€
TOTAL	64 K€	22 K€

6.4 Evénements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.