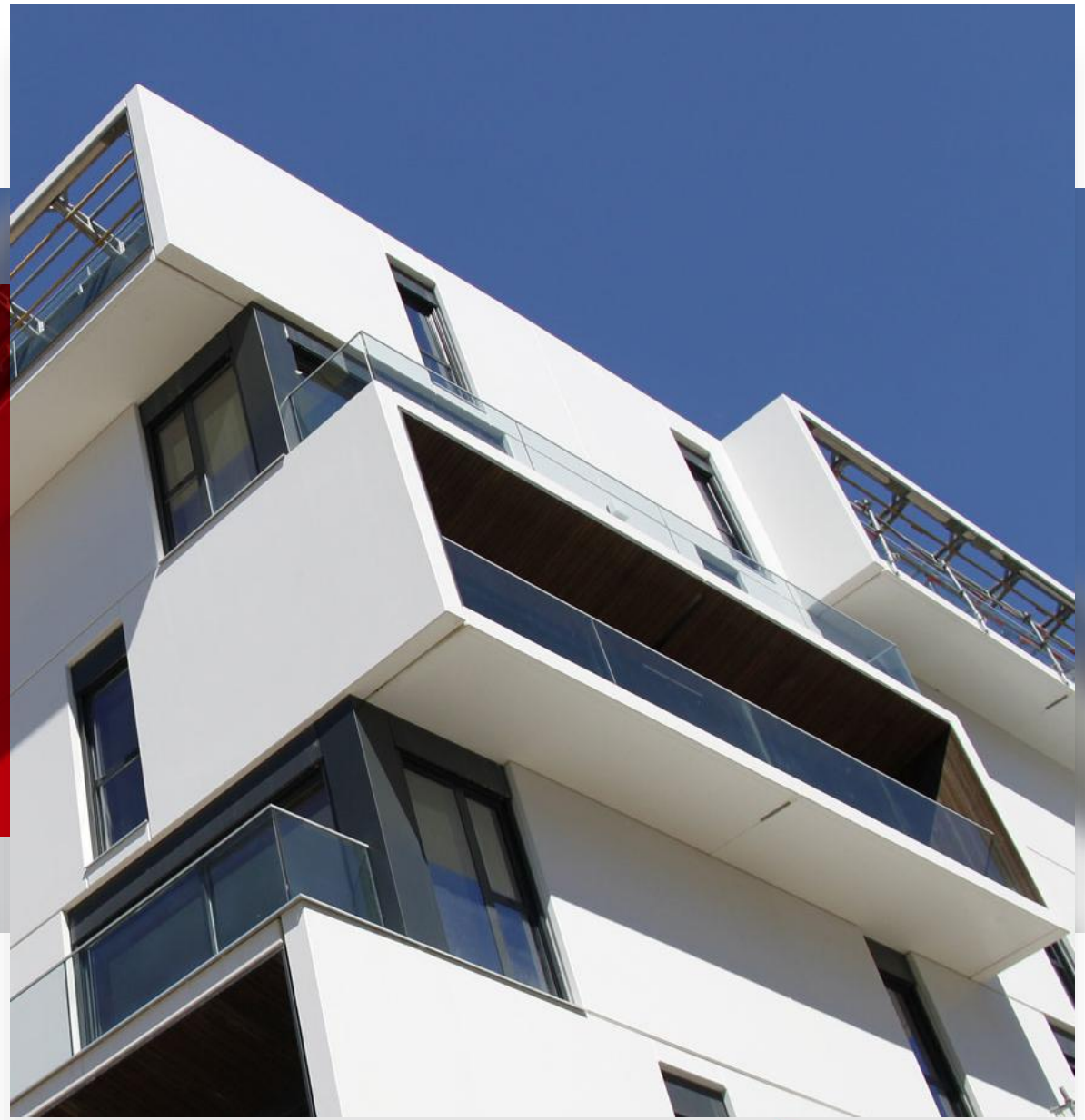
cdc habitat
AMPERE Gestion

GROUPE LAMARTINE

Activité au quatrième trimestre 2025

4T2025



BANQUE des TERRITOIRES
Caisse des Dépôts GROUPE

cdc habitat
AMPERE Gestion

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.

cdc habitat
AMPERE Gestion

Activité au quatrième 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 31/12/2025

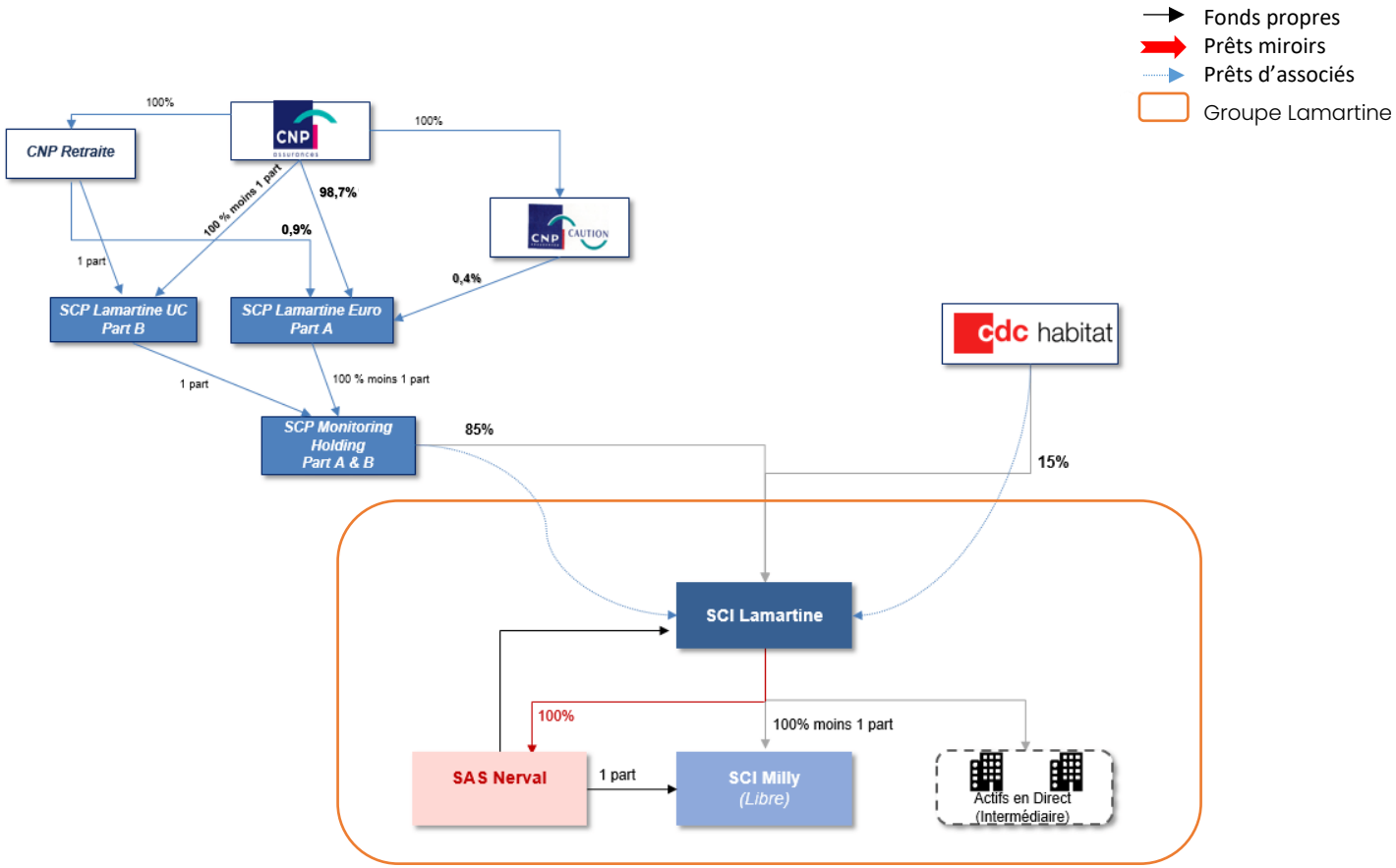
1. En synthèse – chiffres clés

Financement	T3 2025	T4 2025
LTV	41,8%	41,8%
LTC	37,6%	37,8%
Coût moyen de la dette	2,18%	2,18%
Portefeuille		
Nombre d'actifs	192	190
Nombre de lots (logements)	7.447	7.361
Nombre d'actifs en exploitation	188	188
Nombre de lots en exploitation	7.019	7.211
Prix de revient des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.261.859.260	2.250.208.343
dont SCI Lamartine	*559.168.246*	*569.722.523*
dont SCI Milly	*1.702.691.013*	*1.680.485.820*
Valeur d'expertise des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	*2.034.151.723*	*2.031.896.161*
dont SCI Lamartine	*520.229.092*	*544.135.586*
dont SCI Milly	*1.513.922.631*	*1.487.760.574*
Loyers réalisés sur l'année en cours €	*58,4M€*	*77,9M€*
Taux d'impayés	*1,95%*	*1,96%*
Taux de rotation annualisé	*16,70%*	*16,66%*
Taux d'occupation financier	*95,11%*	*92,96%*
Nombre d'actifs en exploitation **> de 12 mois**	***184***	***183***
Taux d'occupation physique hors travaux des actifs en expl.**>12 mois**	***98,8%***	***98,0%***

- À la date du 31 décembre, 3.800 logements acquis en VEFA étaient livrés, portant le nombre total de logements en exploitation à 7.211 répartis entre 188 immeubles, soit 98,0 % de la totalité du portefeuille (en nombre de logements).
- La valeur d'expertise à terminaison du portefeuille a été établie par Cushman & Wakefield Valuation au 31 décembre 2025. La valorisation du portefeuille retenue ressort à 2.051.028.649 € HD et de 2.142.770.270 € DI, en hausse de +0,42% sur 6 mois en tenant compte de la cession au quatrième trimestre 2025 de 3 actifs (86 logements) cédés pour un prix de cession global de 22,07 M€ HD.
- La prochaine campagne interviendra en juin 2026.
- Les loyers bruts facturés depuis le début de l'année 2025 (77,9 M€) sont inférieurs (-3,0%) au budget prévisionnel. Cet écart est principalement lié à des décalages de date de livraison d'opérations de VEFA.
- Le taux d'occupation physique (vacance relouable & travaux inclue) du patrimoine livré depuis plus de 12 mois (183 immeubles) ressort à 96,7% à la date du 31 décembre 2025. Le taux d'occupation financier est de (i) 93% sur la totalité du portefeuille livré au 31 décembre 2025 et de (ii) 95,4 % sur le périmètre des actifs en exploitation depuis plus de 12 mois. Le taux d'évolution des impayés ressort à 1,96 % 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%.

Source : AMPERE Gestion – comptes non audités au 31 décembre 2025

2. Structure du Groupe au 31 décembre 2025



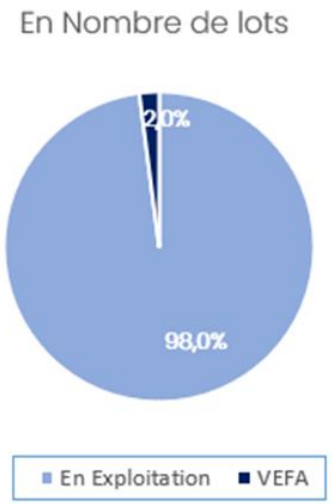
- À date, l'engagement des investisseurs en fonds propres a été totalement appelé.

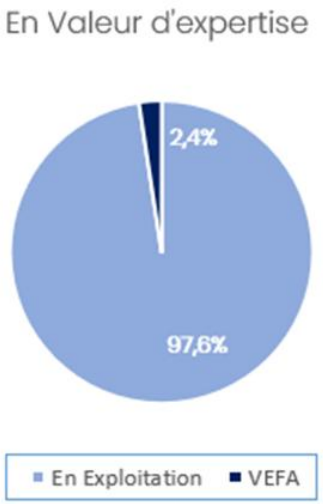
3. Portefeuille du Groupe

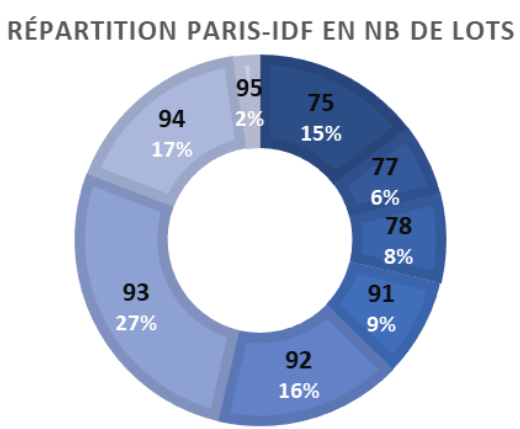
Répartition géographique

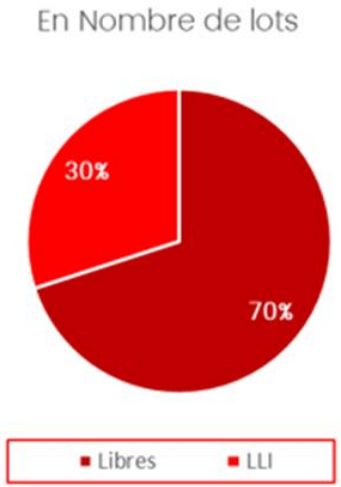
- Suite aux cessions de 7 actifs intervenues depuis novembre 2024, le portefeuille est constitué dorénavant de 7.361 logements répartis entre des actifs existants (3.411) et des actifs acquis en VEFA (3.950), dont 3.800 sont livrés à la date du 31 décembre 2025.

- Ainsi, à la date du 31 décembre 2025, les actifs en construction ne représentent plus que 2 % du nombre total de logements et 2,4 % de leur valeur d'expertise à terminaison. Sur quelques-unes de ces opérations encore en développement, les promoteurs sont confrontés à des difficultés. Ces opérations font l'objet d'un suivi spécifique.









Périmètre	Nombre de logements	% des logements
VEFA / A	2137	49,6%
VEFA / A BIS	1036	26,8%
VEFA / B1	777	23,7%
EXISTANT / A	1496	43,9%
EXISTANT / A BIS	957	28,1%
EXISTANT / B1	958	28,1%
Régions	3587	48,7%
Ile-de-France	3774	51,3%
Paris	553	7,5%
IDF	3221	43,8%
Lille - Nord	287	3,9%
Reims	20	0,3%
Strasbourg	126	1,7%
Rennes	115	1,6%
Nantes	346	4,7%
Tours	111	1,5%
Franco-Genevois	157	2,1%
Bordeaux	485	6,6%
Lyon	208	2,8%
Nice*	467	6,3%
Montpellier	121	1,6%
Toulouse	293	4,0%
Marseille*	640	8,7%
Var	179	2,4%
Grenoble*	32	0,4%

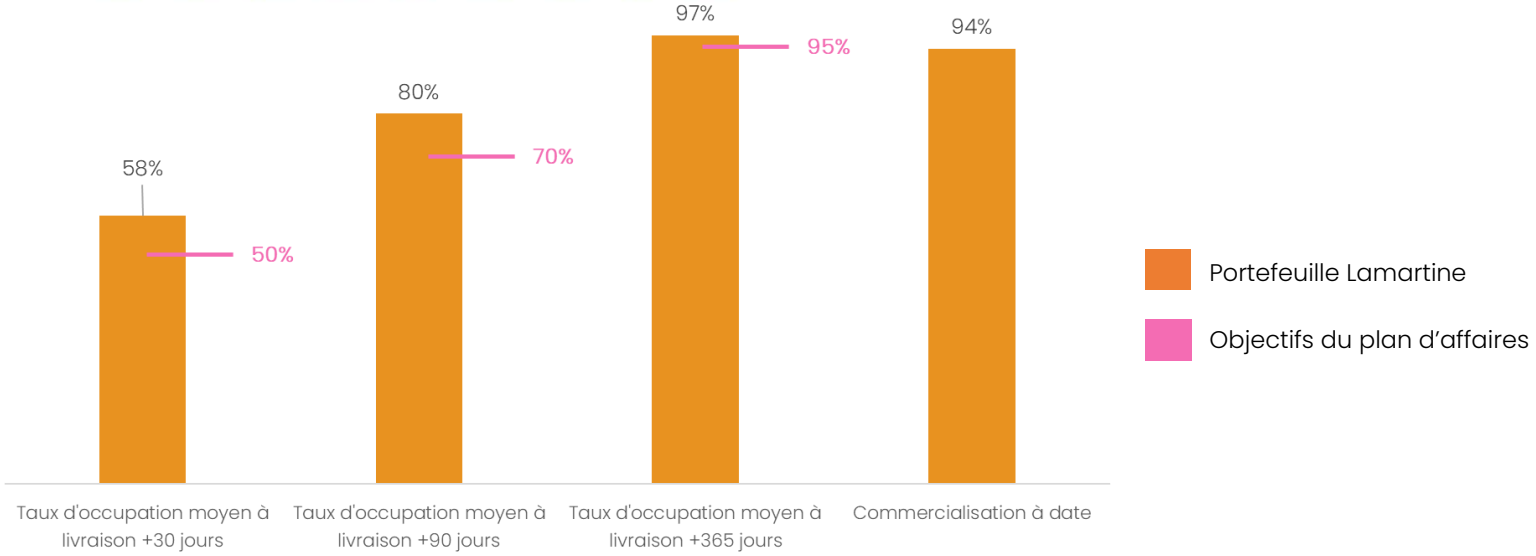
* dont périphérie

- Le portefeuille se situe majoritairement en zone A et A bis (76,4%) au regard du nouveau zonage 2024.

Source : AMPERE Gestion – valorisation à la date du 31 décembre 2025

4. Indicateurs de gestion

Prévisions de livraisons actualisées par type (LAC / LLI) & indicateur de remplissage à la date du 31 décembre 2025



- A la date du 31 décembre 2025, 3.800 logements neufs (portefeuille de VEFA) étaient livrés.
- Tous les actes de VEFA sont signés et leurs conditions financières fixées.
- Pour les livraisons de l'année 2025, pour lesquelles les grilles de loyer sont validées à la date du 31 décembre 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.*

Source : AMPERE Gestion – prévisions de livraison – les dates peuvent évoluer au regard de l'avancée des chantiers

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 (73 actifs existants) ou (ii) le périmètre actualisé qui intègre 110 actifs supplémentaires en exploitation depuis plus de 12 mois à la date du 31 décembre 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	31/12/2025
Périmètre (Nb EI)	103	110	119	125	137	146	153	165	175	178	182	184	183
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%	2,0%
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%	1,3%
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%	3,3%
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%	5,0%

⇒ **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 %.

⇒ **Fin décembre 2025,** sur le périmètre élargi intégrant 183 actifs dont 110 acquis en VEFA (3 453 logements) et livrés depuis plus de 12 mois, on comptait 229 logements vacants dont 139 relouables et 90 pour travaux, soit un taux de vacance physique global de 3,3 % (hors vacance organisée et ventes) et un taux de vacance relouable de 2,0 %.

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

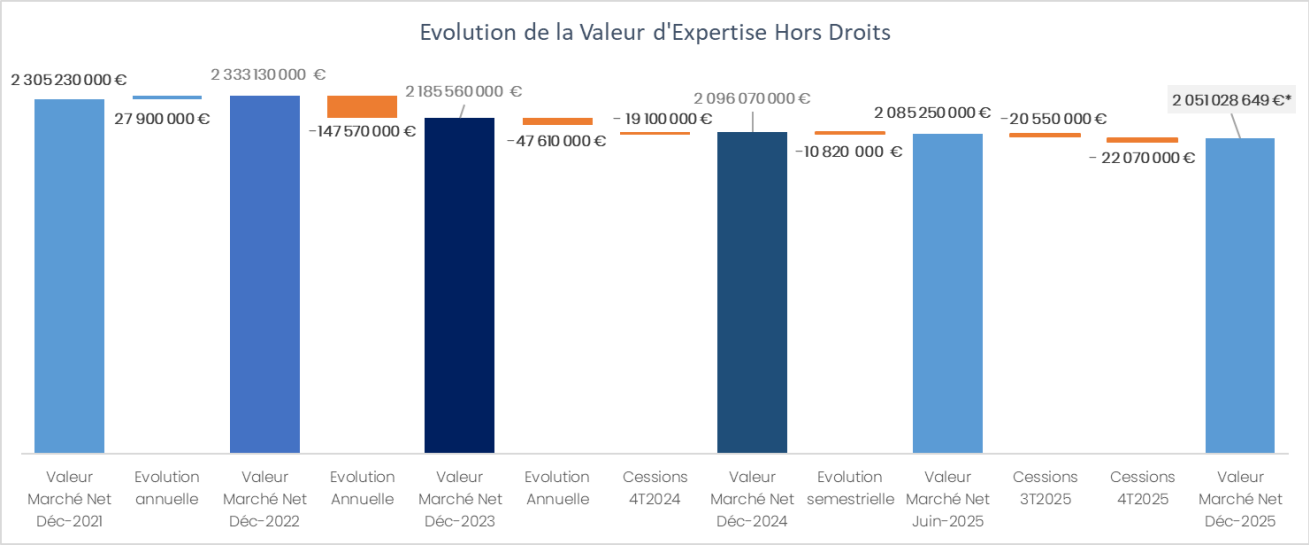
5. Valorisation & loyers estimés

- A la date du 31 décembre 2025, le portefeuille a été valorisé (valeur à terminaison), sur la base de l'expertise de Cushman & Wakefield Valuation à 2 051 028 649 € HD et 2 142 770 270 € DI (première campagne d'expertise de cet expert, qui a remplacé CBRE Valuation).

- La valeur du portefeuille enregistre une hausse de +0,42% sur 6 mois et un recul de -0,13% sur 12 mois en tenant compte de la cession des 3 actifs intervenue au 4ème trimestre 2025 (22,07 M€).

- Cette valeur au 31/12/2025 se répartit comme suit :
  - Pour la SCI Lamartine, 545 750 000 € HD et 566 708 000 € DI soit une hausse de 2,5 % de la valeur hors droits sur 6 mois (+3% sur 12 mois).
  - Pour la SCI Milly, 1 505 278 649 € HD et 1 576 062 270 € DI soit un recul de 0,3% de la valeur hors droits sur 6 mois (-1% sur 12 mois) à périmètre constante c'est-à-dire par référence aux valeurs du mois de juin 2025 retraitées des 3 actifs cédés au 4ème trimestre 2025 pour un prix global de 22,07 M€ HD (valorisés HD 22,43M€ lors de l'expertise de juin dernier).

- **La prochaine valeur d'expertise sera établie le 30 juin 2026.**



** Valeur HD du portefeuille déduction faite de la valorisation des actifs vendus*

- <u>LOYERS ESTIMES</u> :

- Sur la base des expertises de décembre 2025, après livraison de tous les actifs, le périmètre génèrerait un loyer global de **82,6 M€** (source C&W Valuation retraitée du loyer des 7 actifs cédés depuis fin 2024).

- Le loyers perçus sur l'ensemble des immeubles en exploitation au 4T2025 (soit 98% du portefeuille livré) représentent 78 M€, soit en montant annualisé, 94,3 % 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 31 décembre 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 31 décembre 2025, le ratio LTV du Groupe atteint 41,8% et le ratio LTV net de la trésorerie disponible atteint 37,8%.
- Au 31 décembre 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 (140,6 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	2.197,4 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 31/12/2025

Montant en €	*Groupe Lamartine consolidé T4 2025*
Loyers bruts	77.962.854
Charges non récupérables	(19.425.136)
dont pertes sur créances	(1.516.149)
Loyers nets	**58.537.718**
Loyers nets / Loyers bruts	***75%***
Honoraires de gestion	(6.142.473)
Charges externes	(.750.135)
Excédent brut d'exploitation	**51.645.111**
EBE / Loyers bruts	***66%***
Produits financiers *	3.325.989
Charges financières	(17.161.342)
Résultat financier	**(13.835.353)**
Résultat net avant variation de JV et +/- values de cession	**37.809.758**
Plus ou moins values de cessions	(818.043)
Honoraires de cession	(906.480)
Résultat net avant variation des plus ou moins values	**36.085.235**

Source : AMPERE Gestion – comptes non audités à la date du 31 décembre 2025

- Au 31 décembre 2025, le résultat net consolidé (hors dotations aux amortissements) fait ressortir un bénéfice de 37.810 k€.
- 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.