Fonds LAMARTINE
États financiers consolidés
au 30 juin 2023

TABLE DES MATIERES

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE 4

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE 5

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE 6

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES 7

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 8

1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers 9

1.1 IFRS 1 : Modalités de la première application 9
1.2 Présentation du bilan 9
1.3 Présentation du compte de résultat 9

2. Faits marquants 10

3. Principes d'évaluation 11

3.1 Référentiel 11
3.2 Méthodes de consolidation 11
3.3 Périmètre de consolidation 11
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques 12
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée) 12
3.6 Détermination de la juste valeur (IFRS 13) 12

4. Principes comptables et méthodes d'évaluation 13

4.1 Immeubles de placement (IAS 40) 13
4.2 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36) 14
4.3 Coûts d'emprunt (IAS 23) 15
4.4 Autres actifs financiers (IFRS 9) 15
4.5 Créances d'exploitation (IFRS 9) 15
4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9) 16
4.7 Passifs financiers (IFRS 9) 16
4.8 Instruments dérivés (IFRS 9) 16
4.9 Parties liées (norme IAS 24R) 16
4.10 Revenus et créances 17
4.11 Impôts (IAS 12) 17

5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations 17

6. Gestion des risques financiers et opérationnels 18

6.1 Risque de taux d'intérêt 18
6.2 Risque de Contrepartie 18
6.3 Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme 18
6.4 Risques opérationnels 19

7. Notes aux états financiers consolidés 20

7.1 Immeubles de placement 20
7.2 Instruments dérivés financiers 22
7.3 Créances clients 23
7.4 Créances diverses 23
7.5 Autres actifs financiers non courants 23
7.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie 23
7.7 Capitaux propres 24
7.8 Dettes financières non courantes et courantes 25
7.9 Autres passifs financiers non courants 26
7.10 Dettes fournisseurs 26
7.11 Dettes d'impôts 27
7.12 Dettes diverses 27
7.13 Revenus locatifs 27
7.14 Charges d'exploitation 27

7.15 Impôts et taxes 28
7.16 Autres produits et charges des activités opérationnelles 28
7.17 Résultat financier 28
7.18 Flux de trésorerie 29

8. Autres éléments d'information 30

8.1 Engagements hors bilan 30
8.2 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice 30
8.3 Parties liées et rémunération des dirigeants 30
8.4 Evénements post clôture 31

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En K€	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	7.13	27 492	38 019
Revenus sur charges locatives récupérables	7.13	1 823	3 963
Charges locatives récupérables	7.13	(2 274)	(4 893)
Loyers nets		**27 041**	**37 089**
Services exterieurs	7.14	(8 201)	(14 465)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.15	(3 357)	(2 925)
Autres charges des activités opérationnelles	7.16	(2 688)	(4 292)
Autres produits des activités opérationnelles	7.16	746	413
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL COURANT		**13 541**	**15 820**
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		**13 541**	**15 820**
Amortissements nets de subventions d'investissement	7.1	(12 693)	(18 076)
RESULTAT OPERATIONNEL		**848**	**(2 256)**
Coût de l'endettement brut		-	0
Produit de tresorerie et equivalent de tresorerie	7.7	479	31
Coût de l'endettement net		**479**	**31**
Autres charges financières		(14 802)	(17 700)
Autres produits financiers		11 097	12 465
RESULTAT FINANCIER	7.17	**(3 226)**	**(5 235)**
Charges d'impôts	7.18	**(284)**	**(59)**
RESULTAT NET		**(2 662)**	**(7 519)**
Autres éléments du Résultat Global		**30/06/2023**	**31/12/2022**
Résultat net de la période		**(2 662)**	**(7 519)**
Couverture de flux de trésorerie	7.2	**(5 328)**	**75 259**
variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		(5 328)	**81 147**
transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture			**(5 888)**
RESULTAT GLOBAL RECONNU EN CAPITAUX PROPRES		**(7 990)**	**67 740**
dont transferé dans le résultat net		**(5 328)**	**(5 888)**
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		**(7 990)**	**67 740**

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En K€	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	**7.1**	2 138 046	2 056 969
Autres actifs financiers	**7.5**	146	117
ACTIFS NON COURANTS		**2 138 192**	**2 057 086**
Clients et comptes rattachés	**7.3**	14 188	7 692
Autres créances	**7.4**	674	462
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**7.6**	107 798	65 374
ACTIFS COURANTS		**122 660**	**73 528**
TOTAL ACTIFS		**2 260 852**	**2 130 614**
Capital		6	5
Primes d'émission		1 248 704	1 098 705
Réserves consolidées		(4 163)	3 355
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		69 930	75 259
Résultat part du groupe		(2 662)	(7 519)
CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE	**7.7**	**1 311 815**	**1 169 805**
CAPITAUX PROPRES	**7.7**	**1 311 815**	**1 169 805**
Dettes financieres non courantes	**7.8**	831 763	829 494
Autres passifs financiers non courants	**7.9**	4 760	4 170
PASSIFS NON COURANTS		**836 523**	**833 664**
Dettes financières courantes	**7.8**	58 679	59 238
Dettes fournisseurs et autres dettes	**7.10**	9 392	10 617
Dettes d'impôts	**7.11**	284	59
Dettes diverses	**7.12**	44 159	57 231
PASSIFS COURANTS		**112 514**	**127 145**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 260 852**	**2 130 614**

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Notes	30/06/2023	31/12/2022
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net		**(2 662)**	**(7 519)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions		12 693	18 076
Autres produits et charges calculés		7 951	594
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables		43	6
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		**18 025**	**11 157**
Coût de l'endettement net et autres produits et charges financiers		3 226	(31)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		**21 251**	**11 185**
Autres éléments de décalage de trésorerie		***(68)***	***2 085***
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		**(3 751)**	**4 588**
- Variations des dettes et créances d'exploitation			
dont Variations des créances		*(5 742)*	*(5 647)*
dont Variations des dettes		*1 991*	*10 235*
Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)		**17 432**	**17 858**
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
- Acquisitions d'immeubles de placement		(109 857)	(560 074)
- Encaissements ou décaissements sur créances financières		(30)	(117)
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie		-	(418 199)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	**7.20**	**(109 887)**	**(978 390)**
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
- Augmentations de capital		150 000	104 999
- Dividendes versés			(935)
- Augmentation des emprunts		36 500	1 716 594
- Remboursement des emprunts		(36 500)	(887 100)
- Variation des autres passifs financiers		736	4 126
- Intérêts financiers bruts versés		(10 984)	15 861
- Variation des créances et dettes diverses		(5 158)	75 088
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)	**7.20**	**134 594**	**1 028 633**
VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C)		**42 139**	**68 101**
Trésorerie nette à l'ouverture		**21 997**	**(46 104)**
Trésorerie nette à la clôture	**7.7**	**64 136**	**21 997**

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En K€	*Capital social*	*Primes d'émission*	*Réserves consolidées*	*Réserves OCI*	*Résultat de l'exercice*	*Total des capitaux propres part du Groupe*
Capitaux Propres au 31/12/2022	**5**	**1 098 705**	**3 355**	**75 259**	**(7 519)**	**1 169 805**
Affectation du résultat			(7 519)		7 519	-
Augmentation de capital	1	149 999				150 000
Recyclage en résultat des dérivés (1)				*(5 328)*		*(5 328)*
Total des variations directement reconnues par réserves				***(5 328)***		***(5 328)***
Résultat au 30 juin 2023	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2 662)**	**(2 662)**
Résultat Global au 30 juin 2023	**-**	**-**	**-**	**(5 328)**	**(2 662)**	**(7 990)**
Capitaux Propres au 30/06/2023	**6**	**1 248 704**	**(4 164)**	**69 931**	**(2 662)**	**1 311 815**

(1) Correspond au recyclage en résultat du gain réalisé suite au débouclage des deux swaps en 2022. Cf. §7.2

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

La SCI Lamartine a été immatriculée au RCS PARIS le 23 mars 2021 (n°897 470 761) sous la forme juridique d'une société civile immobilière. Son siège social est domicilié 33 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris. Elle est détenue à 85% par CNP Assurances Groupe via sa filiale SCP Monitoring Holding et 15% par CDC Habitat. AMPERE Gestion, société agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et titulaire de l'agrément n°GP-14000021, assure la fonction de Gérant pour une durée illimitée.

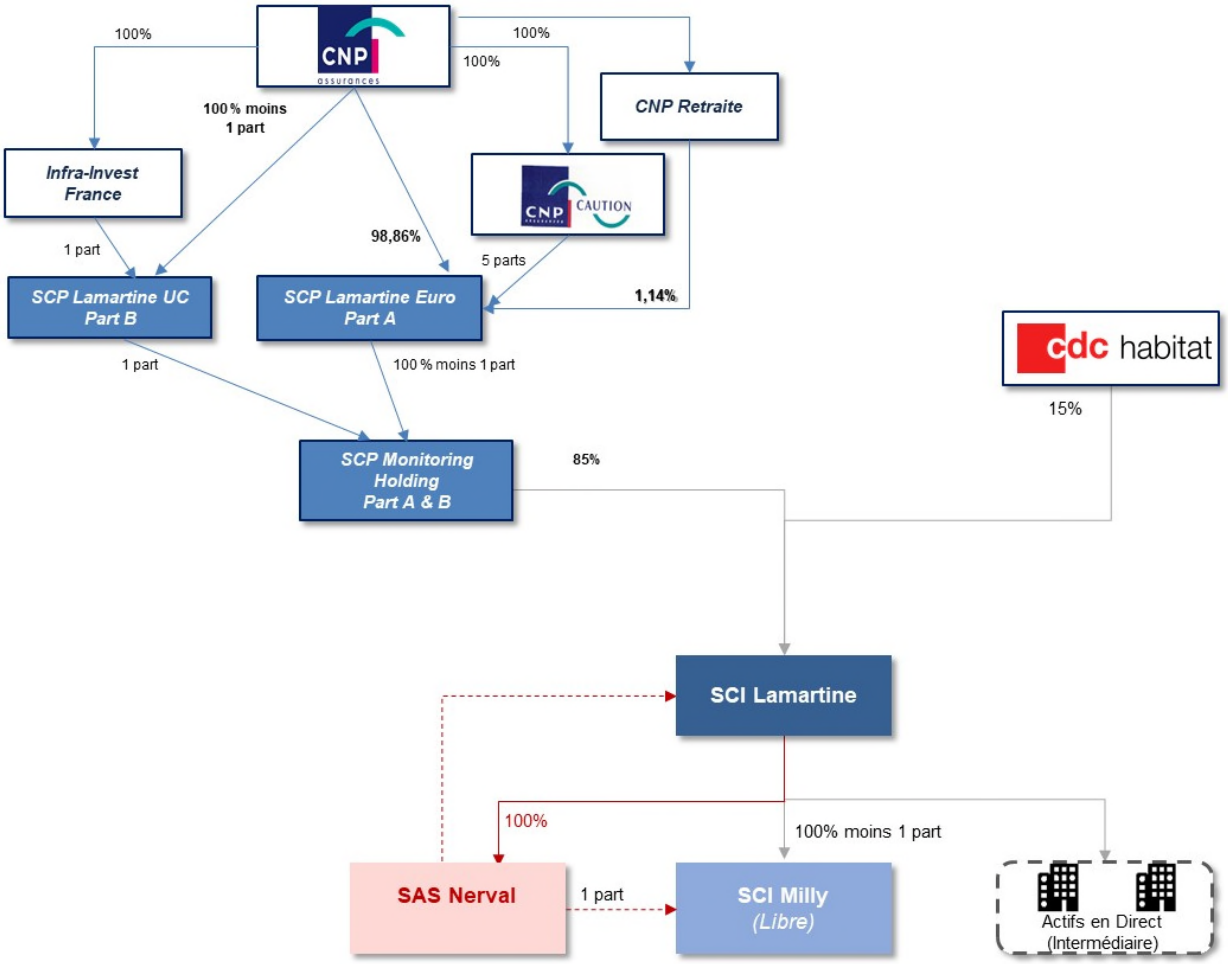
Le 4 mars 2022, le Fonds Lamartine a été constitué par AMPERE Gestion (filiale de CDC Habitat) en tant que véhicule d'externalisation d'un portefeuille d'immeubles de logements situés en France composé d'environ 8 000 logements (plus de 201 immeubles) :

- Logements existants ;
- Logements acquis sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Le groupe Fonds Lamartine est composé de trois entités, SCI Lamartine (mère), SCI Milly et SAS Nerval et établit pour la première fois ses comptes consolidés lors de l'exercice 2022.

La SCI Lamartine est filiale à 85% de CNP Assurances (indirectement via la SCP Monitoring Holding), qui établit déjà des comptes consolidés pour l'ensemble de ses activités.
A des fins de communication financière, le Fonds Lamartine a par ailleurs fait le choix d'établir des comptes consolidés propres à son palier de consolidation.

Les actifs immobiliers sont détenus directement par les sociétés SCI Milly et SCI Lamartine. La SAS Nerval est porteuse de la dette et de trésorerie.



Au 30 juin 2023, environ 26% du portefeuille est en cours de construction (VEFA) et le solde est livré et en exploitation.

1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en milliers d'euros arrondis à la décimale la plus proche. Le Groupe ne réalise pas d'opération en devise.

Les comptes consolidés du Fonds Lamartine sont établis pour les besoins d'information à l'égard de ses partenaires financiers selon les normes comptables internationales « International Financial Reporting Standards (« IFRS »).

1.1 IFRS 1 : Modalités de la première application

Pour l'établissement du bilan d'ouverture, l'application rétrospective des normes en vigueur au 30 juin 2023 signifie notamment que :

- les actifs et passifs à inclure dans le bilan d'ouverture au 1er juillet 2021 sont tous les actifs et passifs qui répondent aux définitions et critères de comptabilisation des IFRS, et uniquement ceux-là;
- les actifs et passifs sont classés conformément aux IFRS ;
- les actifs et passifs sont évalués conformément aux IFRS ;
- la société ayant été créée le 19 mars 2021, les capitaux propres à l'ouverture sont uniquement constitués d'un capital de 1K € qui a été libéré en mai 2021.

Le groupe n'a pas eu recours aux options ou exemptions permises par la norme IFRS1 concernant l'application rétrospective des normes IFRS sur les comptes consolidés d'ouverture.

1.2 Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

1.3 Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

Revenus locatifs bruts

Au 31 décembre 2022, les revenus locatifs bruts sont principalement constitués de revenus d'actifs ayant été transférés le 1er mars 2022 soit une durée d'exploitation de 10 mois sur l'exercice.

Excédent brut opérationnel courant (EBOC) et Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel courant provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant :

- résultat sur cession des immeubles de placement (*),
- résultat net sur les amortissements, provisions et subventions liées aux immeubles de placement.

(*) montant net des frais de commercialisation et des travaux attachés.

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits).
L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

En 2023, l'EBO et l'EBOC intègrent des écritures d'étalement de frais (n'ayant pas d'impact sur la trésorerie) tels les frais engagés à la mise en place des financements pour un montant de l'ordre de 2 M€.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période, tel que défini ci-après :

Le coût de l'endettement brut est constitué :

- de l'ensemble des dettes bancaires comptabilisées au bilan (partie courante des dettes bancaires y compris les concours bancaires et partie non courante de ces mêmes dettes),
- des autres dettes financières (partie courante et non courante).

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des produits financiers nets de charges financières sur les placements en trésorerie, dividendes reçus, quote-part de résultats des sociétés en participations et résultat financier au titre de la convention de trésorerie Groupe.

Le coût de l'endettement net est obtenu en soustrayant les postes de produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie du coût de l'endettement brut, après prise en compte de la variation de juste valeur des dérivés.

2. Faits marquants

- ***Guerre en Ukraine et contexte inflationniste***

L'année 2023 est marquée par la poursuite de la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (financiers, matières premières, énergie, bien et services). L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 30 juin 2023.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2023.

- ***Evolution du parc immobilier du Fonds Lamartine***

Au 30 juin 2023, 73 opérations en VEFA ont été livrées soit 1 979 lots ce qui amène le patrimoine en exploitation à un total de 5 696 lots (74% du patrimoine total).

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 30 juin 2023 du Fonds Lamartine sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002.

La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/).
Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1er janvier 2023, sont les suivantes :

- Amendements à IAS 8 : définition des estimations comptables ;
- IFRS 17 et amendements – contrats d'assurances ;
- Amendements IAS 1 : présentation des états financiers – Practice Statement 2 « disclosure of accounting policies ».
- Amendements IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ; et résultant de la mise en œuvre des règles Pilier 2 en contrepartie de nouvelles informations à donner en annexe ;

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

- Autres normes et amendements publiés :
  - Amendements à IAS 1 : classement courant/non courant des dettes et dettes soumises à covenants ;
  - Amendements IFRS 16 : obligation locative découlant d'une cession-bail ;
  - Amendements IFRS 7 et IAS 7 : obligation de donner davantage d'informations sur les effets des accords de reverse factoring
- Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :
  - Amendements IFRS 10 et IAS 28 : ventes ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou co-entreprise ;
  - Projet IASB : projet goodwill et impairment.

3.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif entrent dans le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale.

3.3 Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2023, le périmètre de consolidation comprend 3 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique		Méthode de consolidation		% Intérêts		Siège social
	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	
SCI Lamartine	société mère		IG	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris
SAS Nerval	filiale	filiale	IG	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris
SCI Milly	filiale	filiale	IG	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris

IG : Intégration globale

3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe.

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminées.

3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif (badwill) est porté en compte de résultat.

La norme ne s'applique pas aux acquisitions portant sur un actif ou un groupe d'actifs qui ne constituent pas une activité au sens d'IFRS 3.
Une activité est définie par la norme IFRS 3 comme étant un ensemble intégré d'opérations et d'actifs susceptible d'être géré en vue de fournir des biens ou services à des clients, de produire des revenus de placement ou de tirer d'autres produits d'activités ordinaires.
Dans le cas d'une acquisition portant sur un actif ou un groupe d'actifs ne répondant pas à cette définition, le coût sera attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d'après les justes valeurs et n'engendre pas de goodwill.

3.6 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13 qui donne une définition unique de la juste valeur basée sur la notion de prix de sortie. Elle le définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux :

- Niveau 1 : Prix cotés (non ajustés) à la date d'évaluation, sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : Modèle d'évaluation utilisant des données autres que les prix cotés (niveau 1) qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle d'évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

La hiérarchie des justes valeurs classe par ordre d'importance les données à utiliser pour les techniques d'évaluation et non les techniques d'évaluation utilisées. En cas d'utilisation de données de différents niveaux, la juste valeur obtenue est classée globalement au même niveau hiérarchique que la donnée du plus bas niveau.

Immeubles de placement
L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use).
Le groupe Fonds Lamartine n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs.
L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf. § 0) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

De ce fait, le parc du Groupe est réputé relever du niveau 3 dans sa globalité.
La hiérarchisation de juste valeur des immeubles de placement est détaillée dans la note 7.1.2.

Instruments financiers

La norme requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties dans l'évaluation des justes valeurs des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre du Fonds Lamartine. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les probabilités de défaut historique de Moody's auxquelles sont appliquées un taux de recouvrement.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité.

4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

4.1 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la méthode du coût amorti.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Le coût des immeubles de placement est constitué :
- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. *§4.3*).

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

- constructions neuves et acquisitions récentes sur 40 ans pour le composant gros œuvre et de 15 à 25 ans pour les autres composants ;
- acquisitions de parc ancien sur 30 ans pour le composant gros œuvre et de 12 à 20 ans pour les autres composants ;
- travaux de réhabilitation sur des durées de 15, 25, 40 ans selon la nature du composant.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

Conformément à l'amendement à IAS 40, le transfert d'un immeuble de placement vers une autre catégorie est autorisé uniquement lorsque le changement d'utilisation de l'immeuble est caractérisé par :

- le fait que le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement ;
- des éléments probants attestent du changement d'utilisation (par exemple les actions de commercialisation menées simultanément à la décision du comité d'engagement de modifier la destination de l'immeuble).

4.2 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwill* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice de perte de valeur.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par une diminution importante de la valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises immobilières indépendantes. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Évaluation du parc immobilier

Les immeubles de placement font l'objet d'une évaluation deux fois par an par un expert indépendant. L'expert du groupe est CBRE Valuation. Les expertises ont été réalisées en retenant trois méthodes : la méthode par capitalisation, par comparaison et actualisation des flux futurs (« DCF »).

Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles

La juste valeur d'un ensemble immobilier peut être estimée d'après les trois méthodes les plus couramment utilisées en matière d'expertise immobilière, à savoir :

- Méthode par comparaison : l'expert détermine une valeur vénale sur le marché de l'accession (valeur de marché libre) qu'il convertit en TVA (à 20% sur le secteur libre et à 10% sur le secteur intermédiaire) à laquelle il applique un 1er abattement pour une vente en bloc puis un 2ème abattement pour occupation selon l'écart constaté entre le loyer en place et la valeur locative de marché ;
- Méthode par capitalisation brute des loyers (ou méthode des rendements) : le loyer projeté est capitalisé au taux de rendement brut susceptible d'être retenu par un investisseur sur le marché considéré ;
- Méthode par actualisation des flux futurs : l'expert détermine la valeur vénale de l'actif en actualisant les flux financiers comprenant les revenus et les charges projetée sur une durée de 20 ans.

L'expert externe CBRE Valuation détermine la valeur vénale à partir de la moyenne des trois valeurs obtenues selon chaque méthode.

La juste valeur est également fonction du type probable de cession. La vente en bloc est l'hypothèse de base retenue pour l'expertise des valeurs vénales.

Il est rappelé que CBRE Valuation est adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières.

4.3 Coûts d'emprunt (IAS 23)

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

4.4 Autres actifs financiers (IFRS 9)

La classification et l'évaluation des autres actifs financiers du Fonds Lamartine au regard d'IFRS 9 se compose uniquement des dépôts et cautionnements et s'évalue au coût amorti.

4.5 Créances d'exploitation (IFRS 9)

Les créances locataires quittancées sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées conformément à l'approche simplifiée admise par IFRS 9 pour les créances clients locatives et commerciales. Ce modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues consiste à calculer la dépréciation à partir d'un historique des taux de défaut observé sur la durée de vie des créances, ajustée d'estimations prospectives.
Les dépréciations sont basées sur des données historiques d'exploitation permettant de différencier le niveau de provisionnement du risque en fonction :

- de l'ancienneté des créances ;
- de la situation des locataires (locataires présents/partis/locataires ordinaires/en contentieux).

4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)

La trésorerie comprend uniquement les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. La trésorerie passive est constituée de comptes courants en lien avec la convention de trésorerie Groupe. Le détail se trouve en note 7.6.

4.7 Passifs financiers (IFRS 9)

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

4.8 Instruments dérivés (IFRS 9)

Le Groupe peut utiliser des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 6 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

4.9 Parties liées (norme IAS 24R)

Des parties sont liées si une partie contrôle l'autre partie ou exerce une influence significative dans sa prise de décision, ou si elles sont toutes deux sous le contrôle ou l'influence significative d'une même tierce entité ou personne.

Les parties liées au Fonds Lamartine se déterminent par rapport à la société mère SCI Lamartine et sont donc principalement ses actionnaires et les entités qu'ils contrôlent, les sociétés qu'elle contrôle, ainsi que ses principaux dirigeants.

Les transactions et les encours entre la société mère et les sociétés du Fonds Lamartine consolidées par intégration globale sont totalement éliminés en consolidation, c'est pourquoi les montants ci-après ne les incluent pas.

La liste des sociétés consolidées du fonds Lamartine est présentée en note 3.3.

Le contenu des transactions avec les parties liées est décrit en note 8.3.

4.10 Revenus et créances

Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers) – IFRS 16

Les revenus du Fonds Lamartine sont principalement constitués de revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des immeubles de bureaux. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les conventions de gestion globale conclues avec des tiers publics ou privés font l'objet d'une analyse au cas par cas afin de qualifier le contrat de location (location-simple ou location-financement au sens d'IFRS 16).
Ils sont présentés comme suit :

- Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- Les revenus issus de contrats de location financement (Le Fonds Lamartine en qualité de bailleur) sont décomposés de la manière suivante :
    - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IFRS 15 ;
    - la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

4.11 Impôts (IAS 12)

Régime de droit commun

La SCI Lamartine étant une société civile immobilière 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.

Impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporaire est identifiée entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition des règlementations fiscales adoptées ou quasi-adoptées. Les effets dus aux changements des taux d'impôt sont pris en compte lors de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté ou quasi-adopté.

Les calculs d'impôts différés sont effectués au niveau de chaque entité fiscale. Les impôts différés actifs et passifs d'une même société sont compensés et, en application de la règle de prudence, les impôts différés actifs ne sont retenus que s'il existe une forte probabilité d'imputation sur les bénéfices fiscaux futurs.

5. BASE D'EVALUATION – JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation.

Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 0.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 3.6.

6. Gestion des risques financiers et opérationnels

6.1 Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt et le volume des financements étant une composante essentielle de l'équilibre des opérations immobilières du Groupe, une attention toute particulière est portée à la gestion de ce risque et à l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le compte de résultat.

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.
La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances. A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser.
Par ailleurs, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, une partie significative de la dette n'étant pas couverte contre le risque de taux. Il n'est pas prévu que la Société adopte une politique de couverture intégrale de son risque de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la Société. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut engendrer une baisse de la Valeur Liquidative.

6.2 Risque de Contrepartie

Pour la gestion de ses placements, le Groupe reste très attentif à la qualité des banques auprès desquelles il effectue ses dépôts en surveillant la notation par les différentes agences. La très grande majorité des opérations de placements à terme se font sur des contreparties ou des Groupes bancaires qui sont également préteurs LT sur les opérations d'investissements.

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

6.3 Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêts, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative plus significative et rapide que celle des titres sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché selon la périodicité de calcul de la Valeur Liquidative. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

6.4 Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé le groupe Lamartine portent sur les métiers suivants :

- **Développement**
  - La Société pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :
    - risques liés à la construction, restructuration, réhabilitation et/ou extension en qualité de maître d'ouvrage ;
    - risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
    - risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

  Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

- **Risques liés à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**

  La Société pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de vente en l'état futur d'achèvement. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la Société aux risques suivants :
  - risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
  - risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ;
  - risques liés à défaillance du promoteur immobilier ; et/ou
  - risques liés à l'échelonnement de l'exécution de la vente en l'état futur d'achèvement.

- **Gestion locative**

Les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la Société est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la Société à un risque de contrepartie.

7. Notes aux états financiers consolidés

7.1 Immeubles de placement

7.1.1 Juste valeur des immeubles de placement

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Valeur comptable nette	2 138 046	2 056 969
Juste valeur	2 113 464	2 079 530
Plus-value latente	**(24 582)**	**22 561**

Au 30 juin 2023, un total de 454 925 K€ sur 2 138 046 K€ d'immeubles de placement évalués au coût sont en cours de construction contre 496 864 K€ au 31 décembre 2022.

La juste-valeur des immeubles de placement à leur état d'avancement a été évaluée à 2 113 464 K€ au 30 juin 2023, soit une moins-value latente de l'ordre de 24 M€ représentant près de 1% de la valeur nette comptable

Au 30 juin 2023, 73 opérations en VEFA ont été livrées soit 1 979 lots ce qui amène le patrimoine en exploitation à un total de 5 696 lots (74% du patrimoine total).

7.1.2 Hiérarchie des justes valeurs

Immeubles résidentiels	Valeur m2 "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile de France	2 935.94 €	11 604.85 €	2.40%	6.65%	2.40%	4.70%
Province (France sauf IDF)	1 980.96 €	5 592.49 €	3.30%	6.35%	3.10%	4.70%

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

7.1.3 Immeubles de placement évalués au coût

Valeur Brute En K€	*Constructions*	*Terrains*	*Immobilisations corporelles en cours*	*Total*
31/12/2022	**820 717**	**757 603**	**496 864**	**2 075 184**
Acquisitions de l'exercice		10 330	83 440	93 770
Reclassement	30 106	95 273	(125 379)	-
30/06/2023	**850 823**	**863 206**	**454 925**	**2 168 954**

Amortissement En K€	*Constructions*	*Terrains*	*Immobilisations corporelles en cours*	*Total*
31/12/2022	**(18 215)**	**-**	**-**	**(18 215)**
Dotations de l'exercice	(12 693)			(12 693)
30/06/2023	**(30 908)**			**(30 908)**

Valeur Nette En K€	*Constructions*	*Terrains*	*Immobilisations corporelles en cours*	*Total*
31/12/2022	**802 502**	**757 603**	**496 864**	**2 056 969**
Acquisitions de l'exercice		10 330	83 440	93 770
Dotations de l'exercice	(12 693)			(12 693)
Reclassement	30 106	95 273	(125 379)	-
30/06/2023	**819 915**	**863 206**	**454 925**	**2 138 046**

7.2 Instruments dérivés financiers

7.2.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

Pour rappel, dans le cadre de la mise en place des financements du fonds, la stratégie de couverture mise en place visait à se prémunir du risque de taux lié à l'émission d'emprunt obligataire. Pour cela, plusieurs opérations concomitantes ont été réalisées qui ont fait l'objet d'un débouclage courant 2022.

Le débouclage des deux swaps a conduit à la comptabilisation du gain en OCI recyclable, repris en résultat sur la durée restante des éléments couverts (à savoir 10 ans et 6 ans).

En 2023, le groupe Lamartine ne comptabilise aucun dérivé de couverture.

7.2.2 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En K€	*Note*	*Classification*	*Valeur comptable 2023*	*Juste valeur*
Créances clients et autres créances	7.3 et 7.4	Coût amorti	14 862	14 862
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.7	Juste valeur par résultat / Coût amorti	107 798	107 798
TOTAL ACTIFS FINANCIERS			**122 660**	**122 660**
Dettes financières non courantes	7.9	Coût amorti	831 763	831 763
Dettes financieres courantes	7.9	Coût amorti	58 679	58 679
Autres passifs	7.10	Coût amorti	4 760	4 760
TOTAL PASSIFS FINANCIERS			**895 202**	**895 202**

7.3 Créances clients

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	5 979	347
Créances locataires	4 505	3 424
Créances sur gestion pour compte de tiers	2 696	2 889
Clients douteux	1 909	1 627
Total brut	**15 089**	**8 287**
Provisions sur créances douteuses (1)	(901)	(595)
Total net	**14 188**	**7 692**
(1) dont dotation de l'exercice	(799)	(595)

7.4 Créances diverses

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Débiteurs divers hors exploitation	557	462
Charges constatées d'avance	117	-
Total	**674**	**462**

7.5 Autres actifs financiers non courants

	30/06/2023	31/12/2022
Prêts à moyen et long terme	-	-
Autres créances immobilisées à long terme	-	-
Dépôts et cautionnements versés à MT-LT	146	117
Total	**146**	**117**

Les autres actifs financiers non courants se composent uniquement de 146 K € de dépôts et cautionnements versés au 30 juin 2023. Au 31 décembre 2022, les actifs financiers non courants s'élevaient à 117 K€.

7.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Disponibilités bancaires	107 621	65 343
ICNE	177	31
Total actif	**107 798**	**65 374**
Convention de trésorerie Groupe - position créditrice	43 662	43 377
Total passif	**43 662**	**43 377**
Trésorerie nette à la clôture	**64 136**	**21 997**

Le montant du poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend 107 621 K€ de liquidités à fin juin 2023 contre 65 343 K€ au 31 décembre 2022.

Le poste de convention de trésorerie Groupe concerne des comptes courants passifs comptabilisés sur la SCI Lamartine et correspondent pour 37 112 K€ à CNP Assurances (contre 36 869 K€ en 2022) et pour 6 550 K€ (contre 6508 K€ en 2022) à CDC Habitat au 30 juin 2023.
Ainsi, la trésorerie nette à la clôture augmente de 42 139 K€ entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023.

7.7 Capitaux propres

Les informations concernant la variation des capitaux propres sont fournies dans le tableau « TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

Date	*Opération*	*Capital social En €*	*Primes d'émission En €*	*Nombre d'actions*	*Valeur nominale En €*
01/07/2021		**-**	**-**	**-**	**-**
19/03/2021	Apport de création	**1 000**		**1 000**	**1**
31/12/2021		**1 000**	**-**	**1 000**	**1**
10/02/2022	Réduction de capital	(900)	900		1
01/03/2022	Augmentation de capital	4 295		42 945	0,1
01/03/2022	Apport de capital et des titres de participation SCI Milly		993 705 010		0,1
05/04/2022	Souscription	317	74 999 683	3 170	0,1
05/10/2022	Souscription	120	29 999 879	1 206	0,1
31/12/2022		**4 832**	**1 098 705 473**	**48 321**	**0,1**
12/04/2023	Souscription	617	149 999 383	6 173	0,1
30/06/2023		**5 449**	**1 248 704 856**	**54 494**	**0,1**

L'actionnariat du fonds Lamartine se décompose comme suit :

Actionnariat au 31/12/2022	*Valeur En €*	*Nombre de parts*	*Pourcentage de détention (en %)*
CDC Habitat	724	7 249	15%
CNP Assurances (1)	4 108	41 072	85%
TOTAL	**4 832**	**48 321**	**100%**

(1) Les parts sont détenues par CNP Assurances via sa filiale SCP Lamartine monitoring Holding

Actionnariat au 30/06/2023	*Valeur En €*	*Nombre de parts*	*Pourcentage de détention (en %)*
CDC Habitat	817	8 174	15%
CNP Assurances (1)	4 632	46 320	85%
TOTAL	**5 449**	**54 494**	**100%**

(1) Les parts sont détenues par CNP Assurances via sa filiale SCP Lamartine monitoring Holding

7.8 Dettes financières non courantes et courantes

La SAS Nerval a placé le 8 avril 2022 une émission obligataire publique de 500 M€ à 10 ans « Green et Sustainable » (SPO Moody's ESG Solutions) qui a permis de refinancer en partie le prêt Bridge précédemment souscrit.

Le règlement, la livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euronext Paris sont intervenus le 14 avril 2022.

La SAS Nerval est notée BBB + /A- (S&P /Fitch).

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire sont les suivantes :
- Date d'émission : 14 avril 2022 ;
- Date de maturité : 14 avril 2032 ;
- Valeur nominale : 500 M€ ;
- Coupon annuel : 2,875% ;
- Prix d'émission : 99,112% du montant du nominal de 495,6 M€ soit une prime d'émission de 4,4 M€
- Frais de structuration prélevés par la banque : 1,9 M€ ;
- Net encaissé de l'emprunt : 493,6 M€ ;
- Prix de remboursement de la dette obligataire : 500 M€.

- ***Levée de la deuxième tranche de dette***

Le 12 juillet 2022, la SAS Nerval a placé une deuxième émission obligataire publique de 350 M€ à 6 ans « Green et Sustainable » (SPO Moody's ESG Solutions).
Le règlement livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euronext Paris sont intervenus le 20 juillet 2022.

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire sont les suivantes :
- Date d'émission : 20 juillet 2022 ;
- Date de maturité : 20 juillet 2028 ;
- Valeur nominale : 350 M€ ;
- Coupon annuel : 3,625% ;
- Prix d'émission : 99,308% du montant du nominal de 347,6 M€ soit une prime d'émission de 2,4 M€
- Frais de structuration prélevés par la banque : 1,1 M€ ;
- Net encaissé de l'emprunt : 346,5 M€ ;
- Prix de remboursement de la dette obligataire : 350 M€.

7.8.1 Dettes financières nettes

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts auprès des etablissements de crédit	837 706	835 861
Primes et frais emprunt obligataire	(5 943)	(6 367)
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	**831 763**	**829 494**
Convention de trésorerie Groupe - position créditrice	43 662	43 377
ICNE/emprunts auprès des etablissements de crédit	15 017	15 861
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	**58 679**	**59 238**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	107 798	65 374
Dettes financières nettes	**782 644**	**823 358**

Les Emprunts auprès des établissements de crédit (838M€) comprennent 850 M€ de dettes obligataires nettes de 12,3 M€ correspondant aux frais de mise en place des financement étalés sur la durée du crédit.

7.8.2 Echéance des dettes financières

En K€	< 1 an	> 1 an	2023	2022
Autres emprunts et dettes assimilées	-	831 763	831 763	829 494
Dettes financières non courantes	**-**	**831 763**	**831 763**	**829 494**
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	15 017	-	15 017	15 861
Autres emprunts et dettes assimilées	43 662	-	43 662	43 377
Dettes financières courantes	**58 679**	**-**	**58 679**	**59 238**
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	**58 679**	**831 763**	**890 442**	**888 732**

(1) dont intérêts courus non échus

7.9 Autres passifs financiers non courants

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnements reçus	4 760	4 170
Autres passifs financiers non courants	**4 760**	**4 170**

Les autres passifs financiers non courants se composent uniquement de dépôts et cautionnements reçus qui s'élèvent à 4 760 K € au 30 juin 2023. Au 31 décembre 2022 autres passifs financiers non courants s'élevaient à 4 170 K €.

7.10 Dettes fournisseurs

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs et assimilées	135	143
Fournisseurs - factures non parvenues	4 457	7 912
Clients - avances et acomptes reçus / locations	4 800	2 562
Dettes fournisseurs	**9 392**	**10 617**

7.11 Dettes d'impôts

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Dettes d'impôts	284	59
Dettes d'impôts	**284**	**59**

7.12 Dettes diverses

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fiscales	6 044	2 829
Dettes sur acquisition immeuble de placement	37 919	54 053
Crediteurs divers	137	339
Produits constatés d'avance / locations	59	10
TOTAL	**44 159**	**57 231**

7.13 Revenus locatifs

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Revenus des loyers d'habitation et annexes	27 491	38 018
Loyers bruts	**27 491**	**38 018**
Autres revenus locatifs	1	1
Revenus locatifs bruts	**27 492**	**38 019**
Revenus sur charges locatives récupérables	1 823	3 963
Charges locatives récupérables	(2 274)	(4 893)
Loyers nets	**27 041**	**37 089**

7.14 Charges d'exploitation

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Sous traitance et maintenance	(5 817)	(8 925)
Entretien et réparations	(1 474)	(1 883)
Charges sur immeubles	**(7 291)**	**(10 808)**
Rémunération d'intermédiaires	(651)	(3 476)
Honoraires commissariat aux comptes - Certification	(39)	(48)
Services bancaires et assimilés	(182)	(57)
Transferts de charges liés aux services extérieurs	-	-
Primes d'assurance	(38)	(76)
Autres charges d'exploitation	**(910)**	**(3 657)**
Charges nettes d'exploitation	**(8 201)**	**(14 465)**

7.15 Impôts et taxes

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Taxe foncière - Immeubles de placement	(3 253)	(2 658)
Autres impôts locaux	(13)	-
Droits d'enregistrement	-	(49)
Autres impôts et taxes	(91)	(218)
Total impôts, taxes et versements assimilés	**(3 357)**	**(2 925)**

7.16 Autres produits et charges des activités opérationnelles

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Autres produits des activités opérationelles	253	413
Reprises provisions sur créances	493	0
Autres produits des activités opérationnelles	**746**	**413**
Pertes sur créances irrécouvrables	(43)	(6)
Charges diverses de gestion courante	(1 846)	(3 691)
Dotations provisions sur créances	(799)	(595)
Autres charges des activités opérationnelles	**(2 688)**	**(4 292)**
Total	**(1 942)**	**(3 879)**

7.17 Résultat financier

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Produis de trésorerie et équivalents de trésorerie	479	31
Produits financiers	11 097	12 465
Charges financières	(14 802)	(17 700)
Résultat financier	**(3 226)**	**(5 203)**

Les produits financiers au 30 juin 2023 s'élèvent à 11 097 K€.

Les charges financières sont principalement composées des intérêts courus non échus sur les emprunts obligataires au 30 juin 2023.

7.18 Flux de trésorerie

7.18.1 Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement

En K€	30/06/2023	31/12/2022
- Acquisitions d'immeubles de placement	(109 857)	(560 074)
- Encaissements ou décaissements sur créances financières	(30)	(117)
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie	-	(418 199)
Flux nets de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**(109 887)**	**(978 390)**

- Les décaissements liés à l'acquisition des immeubles de placement s'élèvent à 109 857 K€ au 30 juin 2023 contre 560 074 K€ qui correspondaient uniquement au montant des immeubles en cours de construction au 31 décembre 2022 ;
- Les décaissements sur créances financières correspondent aux dépôts et cautionnements versés et s'élèvent à 30 K € au 30 juin 2023 contre 117 K€ au 31 décembre 2022.
- L'incidence des variations de périmètre sur la trésorerie au 30 juin 2023 est nulle contrairement au 31 décembre 2022 où elle s'élevait à 418 199 K€. Elle correspondait aux flux cash liés à l'apport réalisé par CDC Habitat au profit de la SCI Lamartine et de la SCI Milly des immeubles et des titres.

7.18.2 Flux de trésorerie provenant des activités de financement

En K€	30/06/2023	31/12/2022
- Augmentations de capital	150 000	104 999
- Dividendes versés	-	(935)
- Augmentation des emprunts	36 500	1 716 594
- Remboursement des emprunts	(36 500)	(887 100)
- Variation des autres passifs financiers	736	4 126
- Intérêts financiers bruts versés	(10 984)	15 861
- Variation des créances et dettes diverses	(5 158)	75 088
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**134 594**	**1 028 633**

- L'augmentation de capital de 150 000 K€ correspond à la souscription de capital du 12 avril 2023.
- Aucun dividende n'a été versé au 30 juin 2023.
- Les montants d'augmentation et de remboursement des emprunts correspondent aux tirages et aux remboursements d'emprunts bancaires de type bridge. La variation nette des dettes financières est donc nulle au 30 juin 2023.
- La variation des autres passifs financiers correspond uniquement aux dépôts et cautionnements reçus et s'élève à 736 K€.
- Les intérêts financiers bruts versés correspondent aux intérêts courus non échus et s'élèvent à -10 984 K€.
- La variation des créances et dettes diverses se compose des débiteurs et créditeurs divers hors exploitation et s'élève à – 5 158 K€.

8. Autres éléments d'information

8.1 Engagements hors bilan

En K€	30/06/2023	31/12/2022
Engagements donnés		
Engagements pour acquisition VEFA	159 776	253 599
Engagements reçus		
Libération du capital restant à appeler	84 433	234 433

Covenant du bridge au 30/06/2023

- LTV au 30 juin 2023 <60% : respect du covenant
- ICR au 30 juin 2023 >1,8x : respect du covenant
- Portfolio net Market Value au 30 juin 2023 > 1 700 000 000€ : respect du covenant

Covenant de l'émission obligataire au 30/06/2023

- LTV au 30 juin 2023 <45% : respect du covenant
- Portfolio net Market Value au 30 juin 2023 > 1 700 000 000€ : respect du covenant

La société a conclu trois actes de Garantie à Première Demande :

- Un acte le 25 février 2022 relatif au contrat de bridge dans lequel elle s'engage pleinement, irrévocablement et inconditionnellement à verser à première demande tout montant demandé jusqu'au montant maximum.
- Deux actes le 12 avril 2022 et le 18 juillet 2022 relatifs aux émissions obligataires dans lesquels elle a consenti une garantie à première demande au bénéfice de la masse des porteurs d'Obligations à hauteur d'un montant maximal égal à 105% du montant nominal total des Obligations en circulation.

Au 30 juin 2023, le montant restant à tirer sur le bridge s'élève à 26 400 000 €.

8.2 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

Honoraires des commissaires aux comptes (en K€)	*Mazars*			
	2023		**2022**	
	Montant	*%*	*Montant*	*%*
Certification des comptes individuels et consolidés	39	100%	36	75%
Services autres que la certification des comptes	-	0%	12	25%
Total	**39**	**100%**	**48**	**100%**

8.3 Parties liées et rémunération des dirigeants

Les principales parties liées au fonds Lamartine sont :

- L'associé unique avec un mandat de directeur général ;
- La société CNP assurances qui détient indirectement 85% de la SCI Lamartine dont une avance en compte courants de 37 M€ ;
- La société CDC Habitat qui détient 15% de la SCI Lamartine dont une avance en compte courants de 7 M€ ;
- La société Ampère Gestion, filiale de CDC Habitat qui est gestionnaire du Fonds Lamartine, dont les honoraires de gestion s'élèvent à 3,2 M€ sur le 1er semestre 2023.

Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

Les transactions et les encours entre la société mère et les sociétés du Fonds Lamartine consolidées par intégration globale sont totalement éliminés en consolidation, c'est pourquoi les montants ci-après ne les incluent pas.

En application de la norme IAS 24, les actionnaires directs ou indirects exerçant un contrôle ou une influence notable, leurs filiales et coentreprises, ainsi que les sociétés sur lesquelles ceux-ci exercent une influence notable sont des parties liées à la société SCI Lamartine.

8.4 Evénements post clôture

Il n'y a pas d'événement postérieur à la clôture.