

GRUPE LAMARTINE

Activité au quatrième trimestre 2023

4T2023



Avertissements

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

Activité au quatrième trimestre 2023

- 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 31/12/2023**



1. En synthèse – chiffres clés

Financement

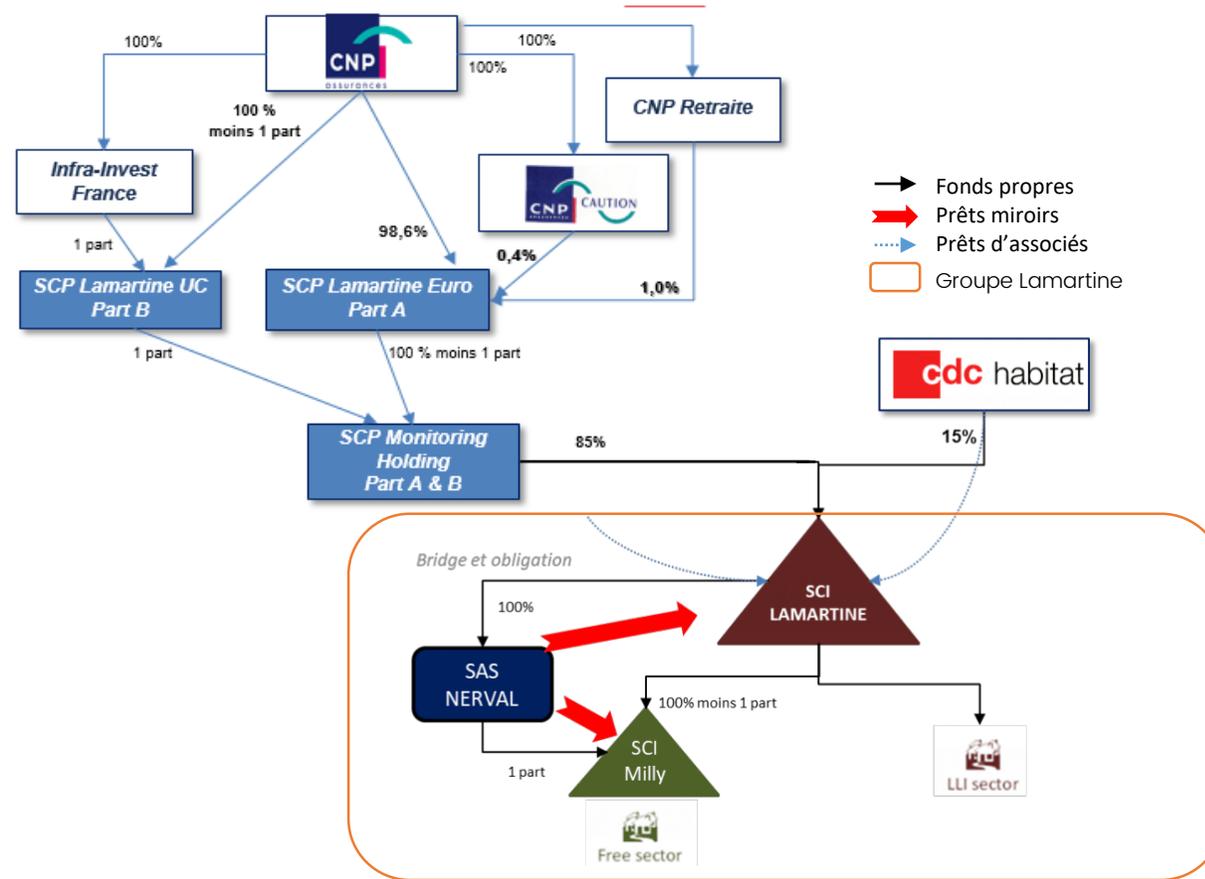
LTV	39,6%	40,5%
LTC	38,6%	37,9%
Coût moyen de la dette	2,19%	2,18%

Portefeuille

Nombre d'actifs	199	199
Nombre de lots (logements)	7.664	7.664
Nombre d'actifs en exploitation	166	177
Nombre de lots en exploitation	6.090	6.664
Prix de revient des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.203.648.334	2.244.452.172
<i>dont SCI Lamartine</i>	<i>520.033.827</i>	<i>543.398.824</i>
<i>dont SCI Milly</i>	<i>1.683.614.507</i>	<i>1.701.053.347</i>
Valeur d'expertise des actifs (livrés & VEFA à état d'avancement) €	2.147.012.680	2.098.994.828
<i>dont SCI Lamartine</i>	<i>514.378.780</i>	<i>522.013.059</i>
<i>dont SCI Milly</i>	<i>1.632.633.900</i>	<i>1.576.981.768</i>
Loyers réalisés sur l'année en cours €	43.002.057	59.770.965
Taux d'impayés	1,60%	1,60%
Taux de rotation annualisé	17,72%	17,17%
Taux d'occupation financier trimestriel	93,42%	94,34%
Nombre d'actifs en exploitation > de 12 mois	125	137
Taux d'occupation physique hors travaux des actifs en expl.>12 mois	97,5%	97,7%

- À la date du 31 décembre 2023, 2.950 logements acquis en VEFA étaient livrés, portant le nombre total de logements en exploitation à 6.664 répartis entre 177 immeubles, soit 87 % de la totalité du portefeuille (en nombre de logements).
- La valeur d'expertise du portefeuille établie par CBRE Valuation au 31 décembre 2023 est de 2.185.560.000 € HD et de 2.275.600.000 € DI, en baisse de -3,86 % sur 6 mois. La prochaine campagne interviendra en juin 2024.
- Les loyers bruts facturés depuis le début de l'année (59,8 M€) dépassent de 0,45 % le budget sur la période (+1,2 % pour les loyers nets).
- Le taux d'occupation physique du patrimoine livré depuis plus de 12 mois (137 immeubles), ressort à 97,7 % à la date du 31 décembre 2023. Le taux d'occupation financier trimestriel est de 94,3% sur la totalité du périmètre livré au 31 décembre 2023 et de 95,6 % sur le périmètre des actifs en exploitation depuis plus de 12 mois.
- Le taux d'évolution des impayés ressort à 1,6 % en cette fin de trimestre (pas d'évolution sur le trimestre) et le taux de rotation ressort à 17,2% sur 12 mois glissants.
- La dette externe représente 40,5% de la valeur d'expertise du patrimoine immobilier et son coût moyen sur la période (YTD) s'élève à 2,18%.

2. Structure du Groupe au 31 décembre 2023



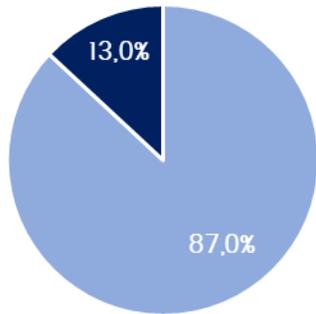
- À la date du 31 décembre 2023, l'engagement résiduel des investisseurs en fonds propres est de 44 M€.

3. Portefeuille du Groupe

Répartition géographique

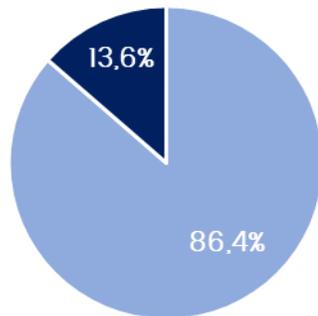
- Le portefeuille comprend 7.664 logements répartis entre des actifs existants (3.714) et des VEFA (3.950) dont 2.950 sont livrés à la date du 31 décembre 2023.
- Ainsi, à la date du 31 décembre 2023, les actifs en construction ne représentent plus que 13% du nombre total de logements et 13,6% de leur valeur d'expertise à terminaison.

en Nombre de lots



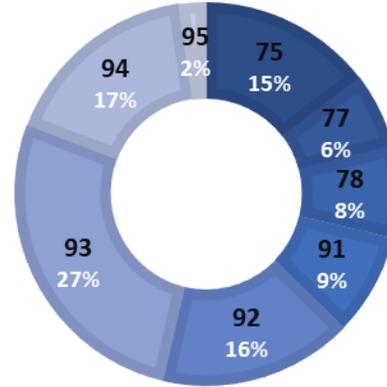
■ En Exploitation ■ VEFA

en Valeur d'expertise

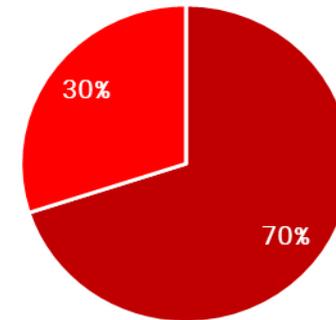


■ En Exploitation ■ VEFA

RÉPARTITION PARIS-IDF EN NB DE LOTS



en Nombre de lots



■ Libres ■ LLI

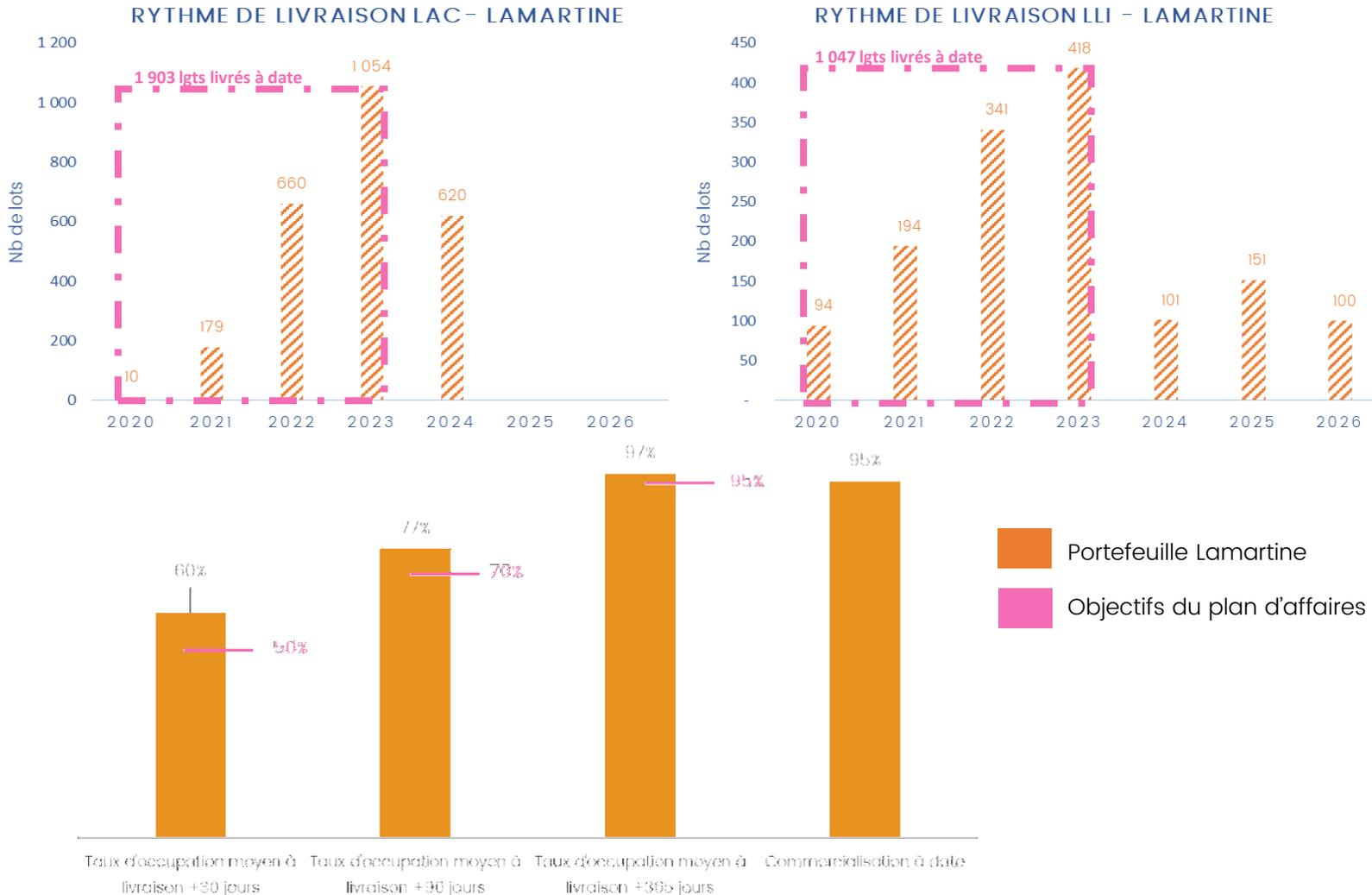
Périmètre	Nombre de logements	% des logements
A	3.596	47%
A BIS	1.965	26%
B1	2.106	27%
Régions	3.890	51%
Ile-de-France	3.777	49%
Paris	553	7,2%
Ile-de-France (hors Paris)	3.224	42,1%
Lille - Nord	323	4,2%
Reims	20	0,3%
Strasbourg	159	2,1%
Rennes	115	1,5%
Nantes	402	5,2%
Tours	111	1,4%
Franco-Genevois	157	2,0%
Bordeaux*	485	6,3%
Lyon	208	2,7%
Nice*	534	7,0%
Montpellier	121	1,6%
Toulouse	404	5,3%
Marseille*	640	8,3%
Var	179	2,3%
Grenoble*	32	0,4%

* dont périphérie

- Le portefeuille se situe majoritairement en zone A et A bis (73%).

4. Indicateurs de gestion

Prévisions de livraisons actualisées par type (LAC / LLI) & indicateur de remplissage à la date du 31 décembre 2023



- Au 31 décembre 2023, 2.950 logements sont livrés (74,7% du portefeuille de VEFA livrés vs 80,7% prévus en début de trimestre).
- Fin 2024, 3.671 logements devraient être livrés (93% du portefeuille de VEFA).
- Tous les actes de VEFA sont signés et leurs conditions financières connues et verrouillées.

- Le loyer constaté en 2022 pour les VEFA livrées est de 12,7 €/m², ce qui est en parfaitement aligné avec les hypothèses du Plan d’Affaires.
- Sur l’ensemble des livraisons 2023, le loyer de commercialisation est supérieur de 5,2 % au loyer prévisionnel déterminé à la signature de la VEFA.

4. Indicateurs de gestion

Exploitation des actifs livrés depuis plus de 12 mois

- La vacance relouable et la vacance totale sont en ligne avec la cible du plan d'affaires (5%) que ce soit (i) sur le périmètre historique (80 actifs existants) ou (ii) le périmètre actualisé qui intègre 57 actifs supplémentaires en exploitation depuis plus de 12 mois au 31/12/2023.

	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
Périmètre (Nb EI)	80	97	103	110	119	125	137
Vacance relouable	4,3%	3,5%	4,1%	3,3%	4,2%	2,5%	2,3%
Vacance Travaux	2,1%	3,1%	1,7%	1,6%	1,3%	1,7%	1,5%
Global	6,4%	6,6%	5,7%	4,9%	5,4%	4,2%	3,8%
Vacance cible	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

- Fin décembre 2023**, sur le périmètre élargi intégrant 137 actifs dont 57 acquis en VEFA (1 478 logements) et livrés depuis plus de 12 mois, on comptait 197 logements vacants dont 119 relouables et 78 en travaux, soit un taux de vacance physique global de 3,8 % (hors vacance organisée 0,1%) **et un taux de vacance relouable de 2,3 %**.

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

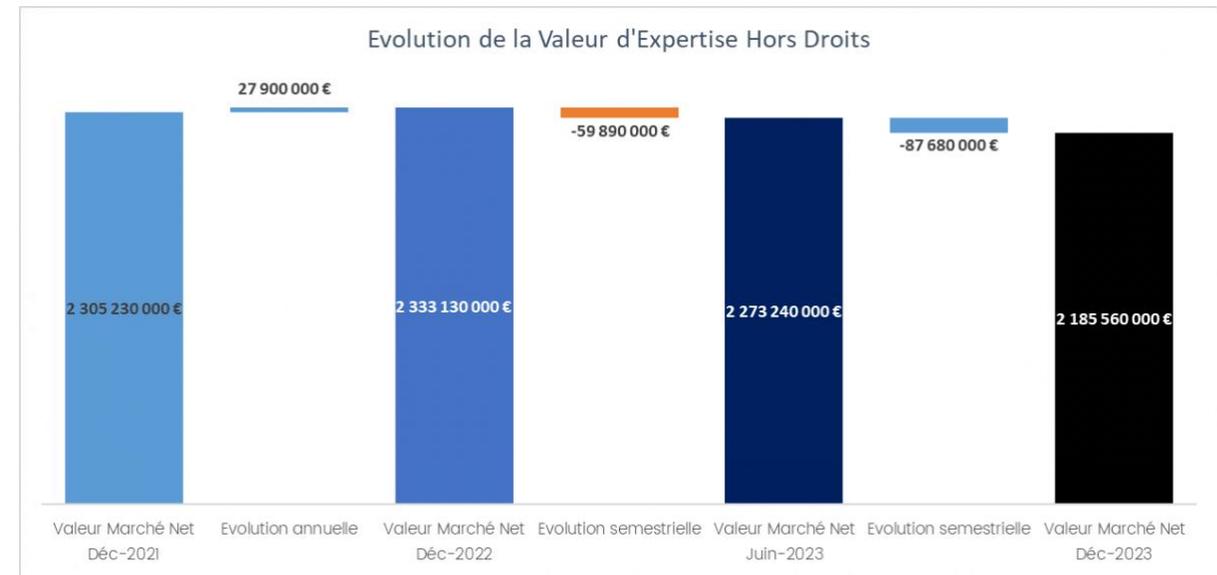
5. Valorisation & loyers estimés

- Au 31 décembre 2023, le portefeuille a été valorisé (valeur à terminaison), sur la base de l'expertise de CBRE Valuation, à 2.185.560.000 € HD et de 2.275.600.000 € DI.
- Dans le contexte de hausse des taux, la valeur du portefeuille enregistre une baisse de -3,9% sur 6 mois et de -6,4 % sur 12 mois (valeur décembre 2022 : 2.333 M€)

- Cette valeur se répartit comme suit :

- **Pour la SCI Lamartine**, 549.670.000 € HD et 563.970.000 € DI, soit un recul de 2,74% de la valeur hors droits sur 6 mois (-5,2% sur 12 mois).
- **Pour la SCI Milly**, 1.635.890.000 € HD et 1.711.630.000 € DI, soit un recul de 4,23% de la valeur hors droits sur 6 mois (-6,8% sur 12 mois).

- **La prochaine valeur d'expertise sera déterminée à la date du 30 juin 2024.**



LOYERS ESTIMES :

- Sur la base des expertises de décembre 2023, après livraison de tous les actifs, le périmètre génèrerait un loyer de **80 490 595 €** selon CBRE Valuation.
- Le loyers attendus sur l'ensemble des immeubles en exploitation à la fin de l'année 2024 (soit 93% du portefeuille livré) représentent 74.451.200 €, soit 92,5% du loyer à terminaison de l'ensemble du portefeuille au terme de son remplissage.

Source : AMPERE Gestion – valorisation interne par référence aux rapports de CBRE Valuation à la date du 31 décembre 2023

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 2023, le ratio LTV du Groupe atteint 40,5% et le LTV net de la trésorerie atteint 37,3%.
- Au 31 décembre 2023, 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 (67 M€) était placée sur des comptes de placement rémunérés à un taux de 4%.
- 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	2.240,2 M€ Total du bilan (IFRS)	8,4 ans Maturité moyenne pondérée de la dette	2,2% 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 31/12/2023

<i>Montant en €</i>	<i>Groupe Lamartine consolidé</i>
Loyers bruts	59.717.712
Charges non récupérables	(14.471.732)
Pertes sur créances	(306.893)
Loyers nets	44.939.087
Loyers nets / Loyers bruts	75%
Honoraires de gestion	(6.377.455)
Charges externes	(1.087.270)
Excédent brut d'exploitation	37.474.362
EBE / Loyers bruts	63%
Produits financiers	12.111.885
Charges financières	(17.454.096)
Résultat financier	(5.342.211)
Résultat net avant variation des plus ou moins values	32.132.151

Source : AMPERE Gestion – comptes non audités à la date du 31 décembre 2023

- Au 31 décembre 2023, le résultat net consolidé (hors dotations aux amortissements) fait ressortir un bénéfice de 32.132 k€ (soit de +5,2% comparé au budget 2023).
- Le résultat incluant la variation des plus/moins-value latentes sur les actifs immobiliers et financiers est de -56.690 k€ compte tenu de la baisse de la valorisation du portefeuille. Dans le contexte de hausse des taux, la valeur du portefeuille enregistre une baisse de 3,86 % sur 6 mois et de 6,43% sur 12 mois.
- Les loyers nets et l'excédent brut d'exploitation sont en ligne avec le rythme des livraisons ajusté.
- La charge financière est inférieure à celle prévue compte tenu d'un recours au financement bancaire à court terme (bridge) moins important que prévu.
- Les appels de fonds promoteurs sur les actifs en VEFA sont généralement rémunérés et constituent l'essentiel des produits financiers.