

SAS NERVAL

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

MAZARS

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Tél : +33 (0) 1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0) 1 49 97 60 01

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

SAS NERVAL

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 99 060 €

Siège social : 33 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

RCS : 908 676 265 Paris

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Associé Unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Associé Unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS NERVAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

- Emprunts obligataires – évaluation et traitement comptable

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, le montant des emprunts et dettes financières s’élève à 865,9 millions d’euros, soit 91,9% du passif de la société. Ces emprunts et dettes financières, sont exclusivement constitués par deux émissions obligataires (principal et intérêts).

Comme indiqué dans la note 4.3.2.1 « Emprunts obligataires » de l’annexe aux comptes annuels, la SAS NERVAL a émis des emprunts obligataires sur le marché financier. Le traitement comptable des frais d’émission d’emprunt, conformément au contrat de prêt intragroupe signé entre la SAS NERVAL, la SCI LAMARTINE et la SCI MILLY, consiste en une refacturation par la SAS NERVAL aux SCI. Ces frais sont comptabilisés en charges dans les comptes de la SAS NERVAL en contrepartie de la refacturation effectuée (comptabilisation en produit). Le traitement comptable des primes d’émission d’emprunt consiste en une comptabilisation à l’actif du bilan et à l’étalement de celles-ci sur la durée des emprunts au prorata des intérêts courus.

Comme indiqué dans la note 6.1 « Tableau des engagements financiers » de l’annexe aux comptes annuels, des covenants sont associés aux émissions obligataires.

Nous avons considéré : i) la valeur de ces emprunts obligataires, ii) le traitement comptable des frais d’émission d’emprunts et des primes d’émission comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du caractère exceptionnel de ces opérations pour la société et de l’existence de covenants.

Notre réponse

Nos travaux ont principalement consisté à :

- Prendre connaissance des traitements comptables retenus ;
- Vérifier la conformité des traitements comptables retenus avec les textes applicables ;
- Rapprocher les montants inscrits en comptabilité (emprunts obligataires au passif ; intérêts courus non échus au passif et primes d’émission à l’actif) avec la documentation contractuelle ;

- Vérifier la réciprocité des soldes et flux intra-groupe (en ce qui concerne la refacturation des frais d'émission) entre les montants inscrits dans les livres de la SAS NERVAL et ceux inscrits dans les livres de la SCI LAMARTINE et la SCI MILLY ;
- Vérifier le respect des covenants au 31 décembre 2022.

Vérifications spécifiques

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

- **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé Unique**

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

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

- **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

- **Désignation du commissaire aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SAS NERVAL par décision de l'Associé Unique du 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2022, le cabinet MAZARS était dans la 2^{ème} année de sa mission sans interruption, dont une année depuis que la société est devenue une entité d'intérêt public en application du 6° du III de l'article L.820-1 du code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations

nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les

éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Paris-La-Défense, le 13 avril 2023

Gilles Magnan

DocuSigned by:
Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

Saïd Benhayoune

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2022

ACTIF en milliers d'€	Notes	déc.-22			déc.-21
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Immobilisations incorporelles				0	0
Immobilisations corporelles		0		0	0
Terrains					
Constructions					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours		0		0	0
Immobilisations financières	5.1	900 981		900 981	0
Titres de participations		981		981	0
Créances rattachées à des participations		526 740		526 740	
Autres immobilisations financières		373 260		373 260	
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)		900 981	0	900 981	0
Stocks					
Avances et acomptes versés				0	0
Créances clients	5.2	86		86	0
Autres créances	5.2	11 910		11 910	0
Valeurs mobilières de placement	5.3	20 014		20 014	0
Disponibilités	5.3	3 253		3 253	1
Charges constatées d'avance					
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		35 263		35 263	1
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				0	0
Primes de remboursement des obligations (IV)	5.4	6 862	495	6 367	
TOTAL de L'ACTIF (I+II+III+IV)		943 105	495	942 610	1

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2022

PASSIF en milliers d'€	Notes	déc.-22	déc.-21
Capital		99	1
Primes d'émission, de fusion, d'apport		882	0
Report à Nouveau		-4	0
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		183	-4
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	5.5	1 160	-3
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		0	0
Emprunts et dettes financières	5.6	865 861	
Dettes financières diverses	5.6		
Autres dettes financières	5.6		
Avances et acomptes reçus	5.6	0	
Dettes fournisseurs	5.6	270	4
Dettes fiscales et sociales	5.6	60	
Dettes sur immobilisations	5.6	0	
Autres dettes	5.6	75 259	
TOTAL DES DETTES (III)		941 450	4
Produits constatés d'avance (IV)			
TOTAL DU PASSIF (I+II+III+IV)		942 610	1

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022

En milliers d'€	Notes	déc.-22	déc.-21
PRODUITS D'EXPLOITATION		7 831	0
Chiffre d'affaires			
Autres produits d'exploitation		7 831	
Reprises sur provisions			
Transfert de charges			
CHARGES D'EXPLOITATION	5.7	7 902	4
Achats non stockés			
Autres achats et charges externes	5.7	7 853	4
Impôts et taxes		49	
Charges de personnel			
Dotations aux amortissements et provisions		0	
Autres charges d'exploitation		0	
RESULTAT D'EXPLOITATION		-71	-4
Produits financiers		27 812	
Charges financières		27 498	
RESULTAT FINANCIER	5.8	314	0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		242	-4
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
PARTICIPATION DES SALARIES			
IMPOTS SUR LES BENEFICES		60	
RESULTAT NET		183	-4

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les données chiffrées sont exprimées en euros.

4.1 Création, durée de vie et fonctionnement de la société

La SAS NERVAL, a été immatriculée au RCS Paris le 29 décembre 2021 (RCS PARIS n°908 676 265) sous la forme juridique d'une société par action simplifiée. Elle est dirigée par la société AMPERE Gestion, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et titulaire de l'agrément n°GP-14000021, qui assure la fonction de Gérant pour une durée illimitée.

Elle a pour objet en France et à l'étranger toutes opérations financières, en ce compris toute souscription de financements bancaires, toute émission obligataire par placement privé ou offre au public ainsi que l'octroi de tout financement aux sociétés de son groupe ; l'acquisition, la souscription, la détention, la gestion et la cession, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, de titres ou de valeurs mobilières de tous types de sociétés ; toutes autres opérations commerciales, juridiques, mobilières ou immobilières s'y rattachant.

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

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

4.2 Faits caractéristiques de la période

Financement

En 2022, la Société a mis en place différents financements pour assurer le financement du Groupe Lamartine et souscrits différents instruments de couverture pour en sécuriser le taux.

Dans la perspective du financement de long terme de l'acquisition et de l'apport par CDC Habitat d'un portefeuille immobilier au Groupe Lamartine devant intervenir en mars 2022 et dans un contexte de forte remontée des taux financiers, la Société a souscrit un instrument de couverture de type « *swaption* » le 2 février 2022 pour sécuriser le taux de son endettement. Cet instrument de couverture d'un montant notionnel de 800 M€ (avec une date de fin d'option au 30 septembre 2022) a été souscrit pour un prix de 10 000 000 € (prime versée), conférant ainsi à son détenteur le droit d'entrer dans un swap de taux d'intérêt. Cette prime a été financée par un prêt intragroupe consenti par CNP Assurances.

Dans ce même objectif, la Société intervenant en tant qu'emprunteur a ensuite conclu un contrat de prêt à court terme 'Bridge Facility Agreement' (ci-après « **le Bridge** ») en date du 25 février 2022 avec un pool bancaire de 4 banques (Deutsche Bank AG, Natixis, HSBC Continental Europe et la Banque Postale) au titre duquel les banques ont accepté de mettre à la disposition de la société un prêt court terme de 1 000 000 000 € dont le terme maximum est fixé au 25 août 2023 (maturité de 6 mois renouvelable deux fois, soit une maturité maximale de 18 mois). La SCI Lamartine, sa holding, est intervenue en tant que garant au travers d'une garantie à première demande.

Ce même jour et conformément à son objet, la Société a consenti deux Prêts Miroirs d'un montant maximum de 634 000 000 € à la SCI Milly et de 366 000 000 € à la SCI Lamartine (ci-après « **les SIFA n°1** »). Les clauses de ces Prêts Miroirs reflètent parfaitement les clauses du Bridge, intègrent une marge de crédit complémentaire à celle du Bridge (+0.005%) ainsi que l'ensemble des coûts engagés par la Société pour la mise en place de son financement.

À cette date, le montant tiré sur le Bridge par la Société ressortait à 800 000 000 €, le montant intégré en conséquence au SIFA n°1 conclu avec la SCI Lamartine ressortant à 366 000 000 € et celui intégré au SIFA n°1 conclu avec la SCI Milly à 434 000 000 €.

Le 4 mars 2022, la Société a remboursé en intégralité le prêt intragroupe consenti par CNP Assurance d'un montant de 10 000 000 €.

Le 10 mars 2022, après la constitution par le Groupe Lamartine de son portefeuille immobilier, au regard de la stratégie de financement obligatoire retenue et avant la date d'exercice de l'option, il a été effectué de manière parfaitement concomitante (i.) la cession de la swaption et (ii.) la souscription de deux swap forward avec réintégration de la soulte liée à la cession de la swaption :

- un swap de taux d'intérêt de notionnel de 500 000 000 € commençant le 30 juin 2022 avec une maturité de 10 ans et un taux de 0,5412 % ;
- un swap de taux d'intérêt de notionnel de 300 000 000 € commençant le 30 septembre 2022 avec une maturité de 10 ans et un taux de 0,5864 %.

Le 21 mars 2022, la Société a effectué un tirage sur le « Bridge » de 19 900 000 €, montant qui a été intégralement intégré au SIFA n°1 conclu avec la SCI Milly pour lui permettre de financer les opérations en cours de développement. Au terme de ce tirage, le montant intégré SIFA n°1 conclu avec la SCI Milly ressortait à 453 900 000 €.

Dans le cadre de la mise en place d'un financement de long terme et afin de refinancer le Bridge, la société a procédé le 14 avril 2022 une première émission obligatoire publique de 500 000 000 € « Green et Sustainable » (SPO Moody's ESG Solutions) d'une maturité de 10 ans (14 avril 2032) offrant un coupon de 2,875%. Le prospectus en date du 12 avril 2022 visé par l'Autorité des marchés financiers porte le visa n°22-105.

La Société a (i) remboursé le même jour le « Bridge » à hauteur de 500 000 000 € dont le montant mobilisable a été ainsi ramené à 500 000 000 € et (ii) octroyé deux nouveaux Prêts Miroirs (ci-après « les **SIFA n°2** ») de 276 740 000 € à la SCI Milly et 223 260 000 € à la SCI Lamartine intégrant une marge de crédit complémentaire de 0,005% au taux de la première émission obligatoire. La mise en place des SIFA n°2 a permis à la SCI Milly et à la SCI Lamartine de rembourser en partie les SIFA n°1 pour les mêmes montants

Compte tenu de ce qui précède et pour limiter le coût de cette dette obligatoire, le 14 avril 2022, le premier swap de taux d'un notionnel de 500 000 000 € a été débouclé à sa juste valeur pour 41 585 000 € (concomitamment à la première émission obligatoire de la Société). Conformément aux principes comptables, la soulte générée par le débouclage du swap est étalée comptablement sur la durée du financement obligatoire, soit 10 ans, réduisant ainsi sa charge financière. Cet étalement ramène le taux de la première dette obligatoire à 2,27% hors frais.

Le 13 juillet 2022, la Société a effectué un tirage sur la dette à court terme « Bridge » de 67 200 000 € qui ont été intégralement octroyés à la SCI Milly au travers du SIFA n°1.

Le 20 juillet 2022, la Société a procédé à une deuxième émission obligatoire publique de 350 000 000 € « Green et Sustainable » (SPO Moody's ESG Solutions) d'une maturité de 6 ans (20 juillet 2028) offrant un coupon de 3,625%. Le prospectus en date du 18 juillet 2022 visé par l'Autorité des marchés financiers porte le visa n°22-311.

La Société a le même jour (i) remboursé le « Bridge » à hauteur de 350 000 000 € ramenant ainsi le montant résiduel mobilisable à 150 000 000 € et (ii) octroyé deux nouveaux Prêts Miroirs (ci-après « les **SIFA n°3** ») de 220 000 000 € à la SCI Milly et de 130 000 000 € à la SCI Lamartine, intégrant une marge de crédit

complémentaire de 0,005% au taux de la seconde émission obligataire. La mise en place des SIFA n°3 a permis à la SCI Milly et à la SCI Lamartine de rembourser les SIFA n°1 des mêmes montants.

Compte tenu de ce qui précède et pour limiter le coût de cette seconde dette obligataire, le 14 avril 2022, le second swap de taux d'un notional de 300 000 000 € a été débouclé à sa juste valeur pour 39 562 000 € (concomitamment à la seconde émission obligataire de la Société). Conformément aux principes comptables, la soulte générée par le débouclage du swap est également étalée comptablement sur la durée du financement obligataire, soit 6 ans, réduisant ainsi sa charge financière. Cet étalement ramène le taux de la première dette obligataire à 2,05% hors frais.

Le 13 octobre 2022, la Société a consenti deux Prêts d'un montant maximum de 30 000 000 € à la SCI Milly et de 20 000 000 € à la SCI Lamartine (ci-après « **les SIFA complémentaires** »).

Le 30 décembre 2022, la Société a remboursé le « Bridge » à hauteur de 37 100 000 € suite aux deux remboursements reçus de la SCI Milly et de la SCI Lamartine de respectivement 24 360 000 € et 12 740 000 € au titre des SIFA n°1.

Compte tenu de ce qui précède et au terme de ces opérations, au 31 décembre 2022 :

- l'encours du Bridge était soldé et l'engagement résiduel mobilisable s'élevait à 112 900 000 € ;
- l'encours des dettes obligataires émises par la Société ressortait à 850 M€
- l'encours des SIFA n°1 était nul pour la SCI Milly et la SCI Lamartine ;
- l'encours des SIFA n°2 était de 276.740.000 € pour la SCI Milly et 223 260 000 € pour la SCI Lamartine ;
- l'encours des SIFA n°3 était de 220 000 000 € pour la SCI Milly et 130 000 000 € pour la SCI Lamartine ;
- l'encours des SIFA complémentaires était de 30 000 000 € pour la SCI Milly et 20 000 000 € pour la SCI Lamartine.

Il est précisé que les conditions prévues aux SIFA n°2 et SIFA n°3 reflètent parfaitement et respectivement les conditions des émissions obligataires à l'exception des taux appliqués qui reflètent le coût de la dette obligataire net du bénéfice lié au débouclage des instruments de couverture, augmenté d'une marge égale à 0,005%.

L'ensemble des opérations détaillées ci-dessus est synthétisé dans ce tableau récapitulatif :

Société	Financement	Bridge de 800 M€ du 25/02/2022	Tirage bridge du 21/03/2022	Dette obligataire de 500 M€ du 14/04/2022	Tirage bridge du 13/07/2022	Dette obligataire de 350 M€ du 20/07/2022	Remboursement bridge du 31/12/2022	Solde au 31/12/2022
Nerval	Bridge	(800.000)	(19.900)	500.000	(67.200)	350.000	37.100	-
	Dette obligataire (500 M€)			(500.000)				(500.000)
	Dette obligataire (350 M€)					(350.000)		(350.000)
Milly	Prêt intragroupe n°1	434.000	19.900	(276.740)	67.200	(220.000)	(24.360)	-
	Prêt intragroupe n°2			276.740				276.740
	Prêt intragroupe n°3					220.000		220.000
Lamartine	Prêt intragroupe n°1	366.000		(223.260)		(130.000)	(12.740)	-
	Prêt intragroupe n°2			223.260				223.260
	Prêt intragroupe n°3					130.000		130.000

Société	Financement	Bridge de 800 M€ du 25/02/2022	Tirage bridge du 21/03/2022	Dettes obligataires de 500 M€ du 14/04/2022	Tirage bridge du 13/07/2022	Dettes obligataires de 350 M€ du 20/07/2022	Versement des SIFA complémentaires du 03/10/2022	Remboursement bridge du 31/12/2022	Solde au 31/12/2022
Nerval	Bridge	(800.000)	(19.900)	500.000	(67.200)	350.000		37.100	-
	Dettes obligataires (500 M€)			(500.000)					(500.000)
	Dettes obligataires (350 M€)					(350.000)			(350.000)
	SIFA complémentaires						(50.000)		(50.000)
Milly	SIFA n°1	434.000	19.900	(276.740)	67.200	(220.000)		(24.360)	-
	SIFA n°2			276.740					276.740
	SIFA n°3					220.000			220.000
	SIFA complémentaire						30.000		30.000
Lamartine	SIFA n°1	366.000		(223.260)		(130.000)		(12.740)	-
	SIFA n°2			223.260					223.260
	SIFA n°3					130.000			130.000
	SIFA complémentaire						20.000		20.000

Par ailleurs, aux termes des décisions de l'associé unique en date du 3 mars 2022, il a été procédé à une augmentation de capital social au sein de la Société d'un montant de 98 060 € par émission de 9 806 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 € chacune, avec une prime d'émission globale de 882 498 €, pour le porter à 99 060 €. Ces actions ont entièrement libérées et intégralement souscrites par la SCI Lamartine.

Perspectives 2023

En 2023, la Société poursuivra son activité de manière à financer les sociétés du groupe, la SCI Milly et la SCI Lamartine.

4.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles et méthodes comptables du règlement de l'ANC 2022-01 du 11 mars 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. 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 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

4.3.1 Bilan actif

4.3.1.1 Immobilisations financières

Les immobilisations financières figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles sont, le cas échéant, dépréciées lorsque la valeur d'inventaire s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est, notamment, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des

perspectives de rentabilité ou du prix du marché. Lorsque cette valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

4.3.1.2. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

4.3.1.3. Disponibilités

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

4.3.2 Bilan passif

4.3.2.1. Emprunts obligataires

Dans le cadre de la mise en place du financement du fonds Lamartine, la société NERVAL a émis des emprunts obligataires sur le marché financier.

Le traitement comptable des frais d'émission d'emprunt, conformément au contrat de prêt intragroupe signé entre la SAS Nerval, la SCI Lamartine et la SCI Milly, consiste en une refacturation par Nerval aux SCI. Ces frais sont donc comptabilisés en charges dans les comptes de la SAS Nerval en contrepartie de la refacturation effectuée (comptabilisation en produit).

Le traitement comptable des primes d'émission d'emprunt consiste en une comptabilisation à l'actif du bilan et à l'étalement de celles-ci sur la durée des emprunts au prorata des intérêts courus.

4.3.2.2. Autres dettes financières et des fournisseurs

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

4.3.3 Compte de résultat

4.3.3.1. Régime fiscal

La société NERVAL est une société par actions simplifiées. En vertu de l'article 1655 quinquies du CGI elle est assimilée à une société anonyme régie par l'article 206, 1. du CGI concernant l'imposition de ces bénéficiaires. Par conséquent, elle est soumise à l'impôt sur les sociétés de plein droit.

En matière de TVA, la société dont l'activité principale est le courtage de valeurs mobilières et de marchandises est exonérée de TVA pour cette activité. Toutefois, au titre d'autres activités annexes susceptibles d'entrer dans le champ de la TVA, elle a choisi de se placer sous le régime normal de TVA avec dépôt de déclarations mensuelles.

4.4 Changement de méthodes comptables

Néant.

5. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

5.1 Immobilisations financières

En milliers d'€	Valeur au 31/12/2021	Entrées	Sorties	Valeur au 31/12/2022
Titres de participations		981		981
Créances rattachées à des participations		526 740		526 740
Autres immobilisations financières		1 260 360	887 100	373 260
Total des valeurs	0	1 788 081	887 100	900 981
Dépréciation				
Titres de participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres immobilisations financières				
Total des dépréciations				

Etat des créances

En milliers d'€	Montant brut (1)	Degré de liquidité		dont produits à recevoir
		à - 1 an	à + 1 an	
Créances rattachées à des participations	526 740		526 740	
Autres immobilisations financières	373 260		373 260	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	900 000	0	900 000	
Avances et acomptes versés (II)	0	0		
Créances clients et comptes rattachés (III)	86	86		86
Etat_TVA et autres taxes	0	0		
Créances sur cessions d'immobilisations				
Divers autres créances	11 910	11 910		11 910
Total des autres créances (IV)	11 910	11 910		11 910
Total des créances (I+II+III+IV)	911 996	11 996	900 000	11 996

5.2 Valeurs mobilières de placement et Disponibilités

En milliers d'€	déc-22	déc-21
Dépôts, comptes à terme	20 014	0
Banques	3 253	1
Caisse		
Total des disponibilités	23 267	1

5.3 Primes de remboursement des obligations

Dans le cadre de la mise en place du financement du fonds Lamartine, la société Nerval a émis deux emprunts obligataires sur le marché financier. Les primes d'émission payées ont été comptabilisées à l'actif du bilan et sont étalées sur la durée des emprunts aux prorata des intérêts courus.

5.4 Capital social

5.5.1 Répartition du capital

Actionnaires	montant en milliers d'€	nombre de parts	en %
SCI LAMARTINE	99	9 906	100,00%
Total	99	9 906	100,00%

Nb : les parts ont une valeur nominale de 10 €

5.5.2 Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres à l'ouverture	-	3
Augmentation de capital de la période		98
Augmentation au titre des primes d'émission		882
Distribution de dividendes de la période		
Résultat de la période		183
Capitaux propres à la fin de l'exercice avant affectation du résultat		1 160

5.5 Etat des dettes

En milliers d'€	Montant brut	Degré d'exigibilité		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	865 861	15 861		850 000
<i>Dépôts de garanties des locataires</i>	0			0
<i>Autres dettes financières</i>	0			0
Dettes fournisseurs	8	8		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	262	262		
<i>Total dettes fournisseurs</i>	270	270		
Personnel et organismes sociaux				
<i>Total des dettes sociales</i>				
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	0	0		
Etat -charges à payer	60	60		
<i>Total des dettes fiscales</i>	60	60		
Fournisseurs d'immobilisations	0	0	0	
Fournisseurs d'immobilisations-factures non parvenues	0	0		
<i>Total dettes fournisseurs d'immobilisations</i>	0	0	0	0
Avances et acomptes clients	0	0		
Compte courant réciproque des sociétés du groupe	0			0
Etat -autres opérations				
Divers autres dettes (1)	75 259	10 752	43 009	21 498
<i>Total autres dettes</i>	75 259	10 752	43 009	21 498
<i>Produits constatés d'avance</i>	0			
Total Dettes	941 450	26 943	43 009	871 498

(1) Correspond à l'étalement des soultes de swaps

5.6 Décomposition du résultat d'exploitation

- ✓ Produits d'exploitation pour un montant de 7 831K€ correspondants à la refacturation aux SCI MILLY et LAMARTINE des frais liés à la mise en place du financement ;
- ✓ Charges d'exploitation pour un montant de 7 902K€ relatives principalement aux frais liés à la mise en place du financement pour 7 831K€.

5.7 Décomposition du résultat financier

<i>En milliers d'€</i>	déc-22	déc-21
Produits financiers		
Produits financiers de participations	11 910	
Produits financiers divers	15 902	
Cession VMP		
Produits financiers	27 812	0
Charges financières		
Commissions de non utilisation	125	
Autres commissions d'emprunt	784	
Frais de tirage		
Intérêts débiteurs	4	
Intérêts prêts	16 090	
Cautions bancaires		
Dotations aux amort. des primes de remboursement des obligations	495	
Autres charges financières	10 000	
Charges financières	27 498	0
RESULTAT FINANCIER	314	0

- ✓ Produits financiers pour un montant de 27 812K€ se décomposant principalement comme suit :
 - 11 000K€ d'intérêts sur prêts intragroupes ;
 - 5 888K€ d'étalement des soultes de SWAP ;
 - 10 000K€ de refacturation aux SCI Lamartine et Milly de la prime de swaption
- ✓ Charges financières pour un montant de 27 498K€ se décomposant principalement comme suit :
 - 16 090K€ d'intérêts sur emprunts ;
 - 10 000K€ de prime payée sur Swaption
 - 495K€ de dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations.

5.8 Décomposition du résultat exceptionnel

Néant.

5.9 Transaction avec les sociétés liées

Les principales transactions avec les sociétés liées sont :

- L'émission de prêts intragroupes envers les SCI MILLY et LAMARTINE pour respectivement un solde de 526.7M€ et 373.3M€ au 31/12/22.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Tableau des engagements financiers

Au 31/12/2022, la position des engagements financiers est la suivante :

En milliers d'€	déc-22	déc-21
Financements CT reçus	112 900	0
Financements LT reçus		0
Total des engagements reçus	112 900	0

Covenant du bridge au 31/12/2022

- LTV au 31 décembre 2022 <60% : respect du covenant
- ICR au 31 décembre 2022 >1,8x : respect du covenant
- Portfolio net Market Value au 31 décembre 2022 > 1 700 000 000€ : respect du covenant

Pour rappel, l'encours du bridge est soldé au 31 décembre 2022.

Covenant de l'émission obligataire au 31/12/2022

- LTV au 31 décembre 2022 <45% : respect du covenant
- Portfolio net Market Value au 31 décembre 2022 > 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.

6.2 Rémunération des commissaires aux comptes

En milliers €	déc-22	déc-21
Mazars	3	3
Missions légales	3	3
Services autres que la certification des comptes	28	0
TOTAL	31	3

6.3 Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022.