

SAS Nerval

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

SAS Nerval

Société par actions simplifiée à associé unique

RCS : Paris n°908 676 265

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'associé unique de la société SAS Nerval,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, 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 – Evaluation et traitement comptable (Note 4.3.2.1 « Emprunts obligataires » de l'annexe aux comptes annuels)
--

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, le montant des emprunts et dettes financières s'élève à 865,9 millions d'euros, soit 94,5% 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 produits). 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.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

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-groupes (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 2025.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du 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 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 2025, le cabinet Forvis Mazars était dans la 5^{ème} année de sa mission sans interruption, dont quatre années depuis que les titres obligataires de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 15 avril 2026

DocuSigned by:

 BC7A4FBDE1194A9...
 Alexandre Kasse

Associé

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2025

BILAN - ACTIF en milliers d'€	Notes	31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé		0 K€		0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5.1	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Terrains		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Constructions		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations corporelles		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations en cours		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5.1	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Participations selon la méthode de meq		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations		981 K€	0 K€	981 K€	981 K€
Créances rattachées à des participations		496 740 K€	0 K€	496 740 K€	526 740 K€
Autres titres immobilisés		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts		353 260 K€	0 K€	353 260 K€	373 260 K€
Autres immobilisations financières		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	5.1	850 981 K€	0 K€	850 981 K€	900 981 K€
ACTIF IMMOBILISE		850 981 K€	0 K€	850 981 K€	900 981 K€
Stocks		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes versés sur commandes	5.2	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Clients et comptes rattachés		165 K€	0 K€	165 K€	166 K€
Autres créances	5.2	11 114 K€	0 K€	11 114 K€	17 033 K€
Valeurs mobilières de placement	5.3	50 042 K€	0 K€	50 042 K€	3 352 K€
Disponibilités	5.3	5 K€	0 K€	5 K€	21 K€
Charges constatées d'avance	5.2	38 K€	0 K€	38 K€	34 K€
ACTIF CIRCULANT		61 364 K€	0 K€	61 364 K€	20 606 K€
Frais d'émission d'emprunt à étaler		0 K€		0 K€	0 K€
Prime de remboursement des obligations	5.4	3 824 K€		3 824 K€	4 672 K€
Ecart de conversion actif		0 K€		0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL - ACTIF		916 168 K€	0 K€	916 168 K€	926 258 K€

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2025

BILAN - PASSIF en milliers d'€	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital social ou individuel dont versé : 99 060		99 K€	99 K€
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		882 K€	882 K€
Réserve légale		125 K€	125 K€
Report à nouveau		4 694 K€	2 202 K€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 125 K€	2 493 K€
CAPITAUX PROPRES	5.5	6 926 K€	5 801 K€
Provisions pour risques		0 K€	0 K€
Provisions pour charges		0 K€	0 K€
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		0 K€	0 K€
Autres emprunts obligataires		865 861 K€	865 861 K€
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0 K€	0 K€
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0		0 K€	0 K€
DETTES FINANCIERES		865 861 K€	865 861 K€
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0 K€	0 K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		11 K€	17 K€
Dettes fiscales et sociales		368 K€	825 K€
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0 K€	0 K€
Autres dettes		43 003 K€	53 755 K€
DETTES D'EXPLOITATION		43 381 K€	54 596 K€
Produits constatés d'avance		0 K€	0 K€
DETTES	5.6	909 242 K€	920 458 K€
Ecart de conversion Passif (V)		0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL - PASSIF		916 168 K€	926 258 K€

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2025			31/12/2024	Notes
	France	Exportation	Total		
Ventes de marchandises	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	
Production vendue biens	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	
Production vendue services	173 K€	0 K€	173 K€	196 K€	
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	173 K€	0 K€	173 K€	196 K€	
Production stockée			0 K€	0 K€	
Production immobilisée			0 K€	0 K€	
Subventions d'exploitation			0 K€	0 K€	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			0 K€	0 K€	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			0 K€	0 K€	
Autres produits			0 K€	0 K€	
PRODUITS D'EXPLOITATION			173 K€	196 K€	5.7
Autres achats et charges externes			195 K€	238 K€	
Impôts, taxes et versements assimilés			0 K€	0 K€	
Salaires et traitements			0 K€	0 K€	
Charges sociales			0 K€	0 K€	
Dotations aux amortissements et provisions			0 K€	0 K€	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			0 K€	0 K€	
Autres charges			0 K€	0 K€	
CHARGES D'EXPLOITATION			195 K€	238 K€	5.7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-22 K€	-42 K€	
Produits financiers de participations			17 640 K€	20 213 K€	
Autres intérêts et produits assimilés			11 786 K€	11 057 K€	
Reprises sur provisions et transferts de charges			0 K€	0 K€	
PRODUITS FINANCIERS			29 427 K€	31 270 K€	5.8
Dotations financières aux amortissements et provisions			848 K€	848 K€	
Intérêts et charges assimilées			27 064 K€	27 064 K€	
CHARGES FINANCIERES			27 911 K€	27 911 K€	5.8
RÉSULTAT FINANCIER			1 516 K€	3 359 K€	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			1 494 K€	3 317 K€	
PRODUITS EXCEPTIONNELS			0 K€	3 K€	5.9
CHARGES EXCEPTIONNELLES			0 K€	3 K€	5.9
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			0 K€	0 K€	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			0 K€	0 K€	
Impôts sur les bénéfices (X)			369 K€	825 K€	
TOTAL DES PRODUITS			29 600 K€	31 470 K€	
TOTAL DES CHARGES			28 475 K€	28 977 K€	
BÉNÉFICE OU PERTE			1 125 K€	2 493 K€	

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les données chiffrées sont exprimées en euros.

4.1 Création, durée de vie et fonctionnement de la société

La 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

Historique de Financement

En 2022, la SAS Nerval a mis en œuvre une stratégie de financement diversifiée pour soutenir le développement du Groupe Lamartine. Cette stratégie comprenait la mise en place de différents financements et la souscription d'instruments de couverture pour sécuriser les taux d'intérêt, dans le contexte d'une acquisition majeure et d'une forte volatilité des taux financiers.

- **Sécurisation des Taux** : Début 2022, face à une remontée des taux financiers, la société a sécurisé le taux de son endettement via la souscription d'un instrument de couverture de type "swaption" le 2 février 2022, d'un montant notionnel de 800 M€.
- **Financements et Prêts** : Le 25 février 2022, la SAS Nerval a conclu un "Bridge Facility Agreement" de 1 milliard d'euros avec un pool bancaire, et a octroyé des Prêts Miroirs à la SCI Milly et à la SCI Lamartine, reflétant les termes du Bridge.
- **Émissions Obligataires et Gestion de la Dette** : En avril et juillet 2022, la société a lancé deux émissions obligataires "Green et Sustainable" pour un total de 850 millions d'euros, permettant le remboursement du Bridge et la mise en place de nouveaux Prêts Miroirs.
- **Optimisation des Instruments de Couverture** : La gestion active des instruments de couverture a permis de réduire le coût de la dette, avec le débouclage de swaps générant des soultes étalées sur la durée des financements obligataires.

Continuité en 2025

En 2025, la stratégie financière de la SAS Nerval a suivi les lignes directrices établies les années précédentes, sans changements significatifs dans la structure ou l'approche du financement. Les efforts se sont concentrés sur la gestion efficace des engagements existants, la surveillance continue des opportunités de marché pour optimiser les coûts de financement et la couverture des risques.

- **Stabilité des Financements** : Aucun nouveau financement majeur n'a été introduit, témoignant de la solidité de la structure financière mise en place l'année précédente.

Au 28 février 2025, les SCI Milly et Lamartine ont totalement remboursé, de manière anticipée, les SIFA complémentaires qui avaient été souscrits pour un montant respectif de 30M€ et 20M€ auprès de la SAS NERVAL.

- **Gestion des Risques Financiers** : La société a continué à surveiller activement les conditions de marché, en maintenant les instruments de couverture nécessaires sans réaliser de transactions significatives de couverture ou de swaps supplémentaires.
- **Focus sur le Développement Stratégique** : Sans changements majeurs dans les stratégies de financement, la SAS Nerval a maintenu un focus sur la réalisation de ses objectifs stratégiques à long terme, en s'appuyant sur ses fondations financières robustes.

En résumé, 2025 a été une année de continuité et de consolidation pour la SAS Nerval, avec une gestion prudente et stratégique de ses finances, en ligne avec les pratiques établies au cours de l'exercice précédent.

Perspectives 2026

En 2026, 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 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

4.3.1 Bilan actif

4.3.1.1. Immobilisations financières

Prix d'acquisition

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques. Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Dépréciation

Les immobilisations financières font l'objet de dépréciation quand la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable et qu'il existe des pertes de valeurs long terme avérés des actifs sous-jacents.

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 bénéfices. 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

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

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

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

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

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

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

5. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

5.1 Immobilisations et amortissements

Immobilisations	Ventilation des augmentations				
Augmentations de l'exercice	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Frais d'établissement et de développement	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Terrains	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Constructions	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations corporelles en cours	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Participations évaluées par mise en équivalence	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres titres immobilisés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts et autres immobilisations financières	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€

Immobilisations	Ventilation des diminutions				
Diminutions de l'exercice	Virements		Sorties		
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Frais d'établissement et de développement	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Terrains	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Constructions	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations corporelles en cours	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Participations évaluées par mise en équivalence	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations	0 K€	0 K€	30 000 K€	0 K€	0 K€
Autres titres immobilisés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts et autres immobilisations financières	0 K€	0 K€	20 000 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0 K€	0 K€	50 000 K€	0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL	0 K€	0 K€	50 000 K€	0 K€	0 K€

Immobilisations amortissables	Ventilation des dotations			
Dotations de l'exercice	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Frais d'établissement et de développement	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Terrains	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Constructions	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€

Immobilisations amortissables	Ventilation des diminutions		
Diminutions de l'exercice	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service
Frais d'établissement et de développement	0 K€	0 K€	0 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€
Terrains	0 K€	0 K€	0 K€
Constructions	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0 K€	0 K€	0 K€
TOTAL GENERAL	0 K€	0 K€	0 K€

5.2 Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	496 740 K€	0 K€	496 740 K€
Prêts	353 260 K€	0 K€	353 260 K€
Autres immobilisations financières	0 K€	0 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	850 000 K€	0 K€	850 000 K€
Clients douteux ou litigieux	0 K€	0 K€	0 K€
Autres créances clients	165 K€	165 K€	0 K€
Créances représentatives de titres prêtés	0 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€
Etat - TVA et autres taxes	619 K€	619 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€
Débiteurs divers	10 495 K€	10 495 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	11 279 K€	11 279 K€	0 K€
Charges constatées d'avance	38 K€	38 K€	0 K€
TOTAL DES CREANCES	861 317 K€	11 317 K€	850 000 K€

5.3 Valeurs mobilières de placement et Disponibilités

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	50 042 K€	3 352 K€
Disponibilités	5 K€	21 K€
TOTAL GENERAL	50 047 K€	3 373 K€

5.4 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.

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Primes de remboursement des obligations	4 672 K€	0 K€	848 K€	3 824 K€

5.5 Capital social

5.5.1 Répartition du capital

Actionnaires	Capital appelé versé (en K€)	Nombre de parts	En %
SCI LAMARTINE	99	9 906	100%
TOTAL GENERAL	99	9 906	100%

Nb: les parts ont une valeur nominale de 10€

5.5.2 Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres à l'ouverture (en milliers d'€)	5 801 K€
Augmentation de capital de la période	
Augmentation au titres des primes d'émission	
Acomptes sur dividendes	
Distribution de dividendes de la période	
Résultat de la période	1 125 K€
Capitaux propres à la fin de l'exercice avant affectation du résultat	6 926 K€

5.6 Etat des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres emprunts obligataires	865 861 K€	15 861 K€	350 000 K€	500 000 K€
Emprunts auprès des étab. de crédits	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Emprunts et dettes financières divers	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Fournisseurs et comptes rattachés	11 K€	11 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociales et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Etats et autres collectivités publiques rattachés	368 K€	368 K€	0 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres dettes	43 003 K€	0 K€	33 484 K€	9 518 K€
Dette représentative de titres empruntés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Produits constatés d'avance	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TOTAL DES DETTES	909 242 K€	16 240 K€	383 484 K€	509 518 K€

5.7 Décomposition du résultat d'exploitation

- ✓ Produits d'exploitation pour un montant de 173 K€ 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 195 K€ relatives principalement aux frais liés à la mise en place du financement pour 165 K€.

5.8 Décomposition du résultat financier

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers		
Produits financiers de participations	17 640 K€	20 213 K€
Produits financiers divers	11 786 K€	11 057 K€
Cession VMP		
Produits financiers	29 427 K€	31 270 K€
Charges financières		
Commissions de non utilisation	0 K€	0 K€
Autres commissions d'emprunt	0 K€	0 K€
Frais de tirage		
Intérêts débiteurs	1 K€	1 K€
Intérêts prêts	27 063 K€	27 063 K€
Dotations aux amort. des primes de remboursement des obligations	848 K€	848 K€
Cautions bancaires		
Charges financières	27 911 K€	27 911 K€
RESULTAT FINANCIER	1 516 K€	3 359 K€

- ✓ Produits financiers pour un montant de 29 427 K€ se décomposant principalement comme suit :
 - 17 640K€ d'intérêts sur prêts intragroupes ;
 - 10 752K€ d'étalement des soultes de SWAP ;
- ✓ Charges financières pour un montant de 27 911K€ se décomposant principalement comme suit :
 - 27 063K€ d'intérêts sur emprunts ;
 - 848K€ de dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations.

5.9 Décomposition du résultat exceptionnel

Néant.

5.10 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 496.7M€ et 353.3M€ au 31/12/25.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations En milliers d'€	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres (valeur unitaire : X€)	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat de dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
SCI MILLY	115 620 K€	941 771 K€	0,09%	980,6 K€	980,6 K€	496 740 K€	0 K€	69 696 K€	-37 003 K€	0 K€	

6.2 Tableau des engagements financiers

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

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Financement CT reçus		
Financements LT reçus		
Total des engagements reçus	0 K€	0 K€

Covenant de l'émission obligataire au 31/12/2025

- LTV au 31 décembre 2025 <60% : respect du covenant
- Portfolio net Market Value au 31 décembre 2025 > 1 700 000 000€ : respect du covenant

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024
Forvis Mazars		
Missions légales	12 K€	14 K€
Services autres que la certification des comptes	5 K€	4 K€
Reliquat d'honoraires n-1	1 K€	8 K€
TOTAL	19 K€	27 K€

6.4 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 2025.