

Copie certifiée conforme

[Signature]

Comptes annuels

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

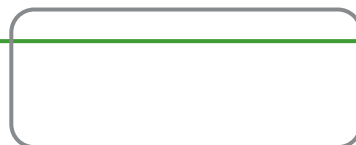
SARL EVIRA GESTION

4 rue Chauveau-Lagarde
75008 PARIS
SIRET 38829895200044



RSM

COMPTES ANNUELS



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	410 107	410 694	-587	26 074
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	29 700		29 700	
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 873 550		1 873 550	795 000
Constructions	6 760 829	1 058 109	5 702 719	1 681 700
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 054 736	594 756	459 980	562 326
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	12 330 225	400 051	11 930 174	11 256 378
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				75 884
Prêts	112 958	112 958		
Autres immobilisations financières	5 648		5 648	5 569
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	22 577 754	2 576 569	20 001 185	14 402 931
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	77 546		77 546	24 723
Autres créances	15 027 490		15 027 490	12 772 983
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	732 507		732 507	740 591
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	15 837 543		15 837 543	13 538 297
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	38 415 297	2 576 569	35 838 728	27 941 228
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

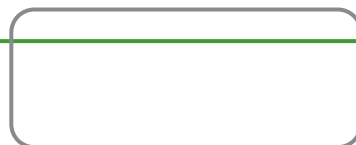
Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	112 000	112 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 008 000	1 008 000
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	11 201	11 201
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	980	980
Autres réserves	3 714 001	3 714 001
Report à nouveau	8 570 533	6 190 055
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 334 540	2 490 478
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	16 751 254	13 526 714
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	265 200	265 200
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	265 200	265 200
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	12 538 357	6 730 360
Emprunts et dettes financières diverses (3)	43 989	14 392
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 389	24 989
Dettes fiscales et sociales	572 695	461 630
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		5 595
Autres dettes	5 583 844	6 912 348
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	18 822 273	14 149 314
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	35 838 728	27 941 228
(1) Dont à plus d'un an (a)	6 192 667	1 234 152
(1) Dont à moins d'un an (a)	12 629 607	12 915 162
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	6 341 931	4 636 982
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



RSM

ANNEXE



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SARL EVIRA GESTION

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 35 838 728 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 3 334 540 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2022 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC N° 2016-07 du 26/12/2016 et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- * Concessions, logiciels et brevets :
 - 1 à 3 ans
- * Constructions : 10 à 30 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de transport : 5 ans
- * Matériel de bureau : 5 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

Règles et méthodes comptables

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	415 627	29 700	5 520	439 807
Immobilisations incorporelles	415 627	29 700	5 520	439 807
- Terrains	795 000	1 078 550		1 873 550
- Constructions sur sol propre	2 446 629	4 314 200		6 760 829
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	750 581			750 581
- Matériel de transport	140 624			140 624
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	116 018	24 565	2 101	138 481
- Emballages récupérables et divers	25 050			25 050
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	4 273 901	5 417 315	2 101	9 689 115
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	11 656 429	673 806	10	12 330 225
- Autres titres immobilisés	75 884		75 884	
- Prêts et autres immobilisations financières	118 527	79		118 606
Immobilisations financières	11 850 840	673 885	75 894	12 448 831
ACTIF IMMOBILISE	16 540 368	6 120 900	83 515	22 577 754

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	29 700	5 417 315	673 885	6 120 900
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	29 700	5 417 315	673 885	6 120 900
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions	5 520	2 101	75 894	83 515
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	5 520	2 101	75 894	83 515

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI ISABAU 75008 PARIS	1 600		99,00	56 537
SAS FOENIX			67,00	
SASU CAFE DU MOGADOR 75008 PARIS			100,00	
SCI SCI LANDRIEU 75008 PARIS	1 000		99,99	-173 065
SCI STELLA MARIS 75008 PARIS	1 000		99,00	-171 099
SAS FIP 75008 PARIS			99,98	
SCI DAUME 75008 PARIS	1 600		99,00	45 900
SARL SAINT MARTIN 337 75008 PARIS			100,00	
SCI PARIS-TOUR EIFFEL 75008 PARIS	1 600		99,00	24 693
SARL CF PARTICIPATIONS 75008 PARIS			100,00	
SCI BELMONT 75008 PARIS	1 600		99,00	224 450
SCEA DU CHATEAU ROQUEFORT 33760 LUGASON	445 000		99,06	-451 119
SAS ALFORT 94 94700 MAISON ALFORT	620 000		50,01	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI REPUBLIQUE 126/3 75008 PARIS	16 500		14,54	265 424
SCI DU 98 BD DE LA BOISSIERE 75008 PARIS	20 800		16,69	184 321
SAS 24 ITALIENS 75009 PARIS			50,00	
SCI JONCAILLE 75008 PARIS	1 500		16,00	220 050

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	389 553	26 074	4 933	410 694
Immobilisations incorporelles	389 553	26 074	4 933	410 694
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	764 929	293 181		1 058 109
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	300 765	75 058		375 823
- Matériel de transport	72 657	26 589		99 247
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	76 181	24 235	2 100	98 316
- Emballages récupérables et divers	20 344	1 614	587	21 371
Immobilisations corporelles	1 234 875	420 677	2 687	1 652 866
ACTIF IMMOBILISE	1 624 429	446 751	7 620	2 063 560

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 15 223 642 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	112 958		112 958
Autres	5 648		5 648
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	77 546	77 546	
Autres	15 027 490	15 027 490	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	15 223 642	15 105 036	118 606
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 112 000,00 euros décomposé en 112 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	265 200				265 200
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	265 200				265 200
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 18 822 273 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	6 341 931	6 341 931		
- à plus de 1 an à l'origine	6 196 426	3 759		6 192 667
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	43 989	43 989		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 389	83 389		
Dettes fiscales et sociales	572 695	572 695		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	5 583 844	5 583 844		
Produits constatés d'avance				
Total	18 822 273	12 629 607		6 192 667
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-4 131 569			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT NON PARVENUES	24 882
INTERETS COURUS S/EMPRUNTS	3 759
PROV CONGES A PAYER-ET.PRINCIPAL	31 488
PROV CONGES A PAYER-ET.SECONDAIRE	8 135
SALARIES - AUTRES CHARGES A PAYER	14 500
CH SOCIALES S/CONGES PAYES-ET PRINC	12 886
CH SOCIALES S/CONGES PAYES-ET SECON	3 932
CHARGES SOCIALES A PAYER	4 430
TAXE D APPRENTISSAGE-ET.PRINCIPAL	72
TAXE D APPRENTISSAGE-ET.SECONDAIRE	73
Total	104 158

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2022
LOYERS PRESTATIONS DE SERVICES ACTIVITES ANNEXES	
TOTAL	1 783 445

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2010, la société SARL EVIRA GESTION est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SARL EVIRA GESTION. Elle agit en qualité de tête de groupe.

Autres informations

Informations sur les dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Cette information n'est pas mentionnée car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

EVIRA GESTION

Société à responsabilité limitée au capital de 112.000 euros
Siège social : 4 rue Chauveau-Lagarde -75008 Paris
388 298 952 RCS Paris

PROJET D'AFFECTION ET AFFECTATION DU RESULTAT EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

I. PROJET D'AFFECTION DU RESULTAT

Résolution proposée :

" L'assemblée générale constate que le bénéfice distribuable est le suivant :

♦ bénéfice de l'exercice	3.334.540,23 €
♦ report à nouveau antérieur	8.570.532,91 €
	11.905.073,14 €

et décide de le répartir ainsi qu'il suit :

♦ dividende aux associés	200.000,00 €
♦ le solde, soit	11.705.073,14€
au compte de report à nouveau	

Le dividende sera mis en paiement au siège social à la diligence du Gérant et au plus tard le 30 septembre 2023.

L'assemblée générale constate, pour satisfaire aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que les dividendes suivants ont été distribués au titre des trois précédents exercices :

Exercice	2019	2020	2021
Dividende	170.000 €	65.000 €	110.000 €
Dont un dividende ouvrant droit à un abattement (article 158-3-2° du CGI)	170.000 €	65.000 €	110.000 €

"



II. AFFECTATION DU RESULTAT

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du 30 juin 2023 :

" L'assemblée générale constate que le bénéfice distribuable est le suivant :

♦ bénéfice de l'exercice	3.334.540,23 €
♦ report à nouveau antérieur	8.570.532,91 €
	11.905.073,14 €

et décide de le répartir ainsi qu'il suit :

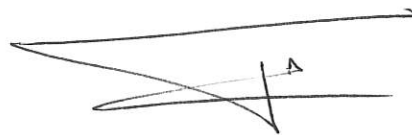
♦ dividende aux associés	200.000,00 €
♦ le solde, soit	11.705.073,14€
au compte de report à nouveau	

Le dividende sera mis en paiement au siège social à la diligence du Gérant et au plus tard le 30 septembre 2023.

L'assemblée générale constate, pour satisfaire aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que les dividendes suivants ont été distribués au titre des trois précédents exercices :

Exercice	2019	2020	2021
Dividende	170.000 €	65.000 €	110.000 €
Dont un dividende ouvrant droit à un abattement (article 158-3-2° du CGI)	170.000 €	65.000 €	110.000 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité."



Le Gérant
Frédéric Bellanger