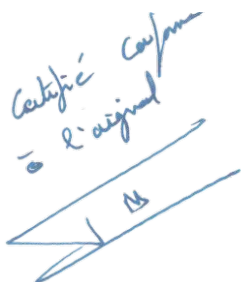


RSM France
26, rue Cambacérés
75008 PARIS
FRANCE
www.rsmfrance.fr

*Certifié conforme
à l'original*



Comptes annuels

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

SARL EVIRA GESTION

4 rue Chauveau-Lagarde
75008 PARIS
SIRET 38829895200044

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes au capital de 100.000 €, inscrite au bureau de l'Ordre de la région Paris Ile-de-France et membre de la compagnie régionale de Paris.RCS Paris 800 709 891.

RSM Paris est membre du réseau RSM et exerce ses activités sous le nom RSM. RSM est le nom commercial utilisé par les membres du réseau RSM. Chaque membre du réseau RSM est un cabinet indépendant d'audit, expertise comptable et conseil qui exerce en son nom. Le réseau RSM n'est pas une entité juridique à part entière.

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	18 996	19 583	-587	-587
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				3 549
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 850 574		1 850 574	1 850 574
Constructions	6 584 602	1 605 042	4 979 560	5 272 527
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 183 034	831 924	351 110	425 677
Immobilisations corporelles en cours	11 056		11 056	
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	15 775 922	1	15 775 921	11 932 164
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	112 958	112 958		
Autres immobilisations financières	9 216		9 216	5 765
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	25 546 359	2 569 508	22 976 851	19 489 669
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	93 133		93 133	62 348
Autres créances	16 195 621		16 195 621	17 690 124
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	778 745		778 745	353 637
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	17 067 499		17 067 499	18 106 109
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	42 613 858	2 569 508	40 044 350	37 595 778
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

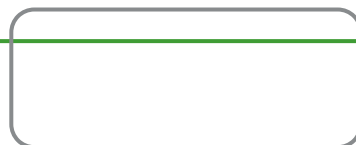
Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
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	12 258 930	11 705 073
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 343 613	763 857
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	18 448 724	17 315 111
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
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		265 200
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	9 028 868	11 759 829
Emprunts et dettes financières diverses (3)	37 143	46 766
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 645	47 188
Dettes fiscales et sociales	432 680	365 823
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	12 060 290	7 795 861
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	21 595 626	20 015 467
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	40 044 350	37 595 778
(1) Dont à plus d'un an (a)	4 032 559	4 580 845
(1) Dont à moins d'un an (a)	17 563 067	15 434 622
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	4 445 842	6 386 212
(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 31/12/2024, dont le total est de 40 044 350 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 343 613 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 30/04/2025 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 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.

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	413 656		383 603	18 996
Immobilisations incorporelles	413 656		383 603	18 996
- Terrains	1 850 574			1 850 574
- Constructions sur sol propre	6 584 602			6 584 602
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	836 657	16 300		852 957
- Matériel de transport	140 624			140 624
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	146 166	13 287		159 453
- Emballages récupérables et divers	25 050	4 950		30 000
- Immobilisations corporelles en cours		11 056		11 056
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	9 583 673	45 593		9 629 267
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	12 332 215	3 843 757	400 050	15 775 922
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	118 723	3 451		122 174
Immobilisations financières	12 450 939	3 847 208	400 050	15 898 097
ACTIF IMMOBILISE	22 448 267	3 892 801	783 653	25 546 359

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		45 593	3 847 208	3 892 801
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		45 593	3 847 208	3 892 801
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions	383 603		400 050	783 653
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	383 603		400 050	783 653

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	76 794	99,00	55 474
SASU CAFE DU MOGADOR 75008 PARIS	66 000	659 666	100,00	37 037
SCI SCI LANDRIEU 75008 PARIS	1 000	-1 285 246	99,99	-606 466
SCI STELLA MARIS 75008 PARIS	1 000	-2 265 544	100,00	-337 852
SAS FIP 75008 PARIS	72 000	14 165 378	99,98	2 836 945
SCI DAUME 75008 PARIS	1 600	-56 361	99,00	50 608
SARL SAINT MARTIN 337 75008 PARIS	1 000	-334 483	100,00	-1 765
SCI PARIS-TOUR EIFFEL 75008 PARIS	1 600	54 445	99,00	30 255
SARL CF PARTICIPATIONS 75008 PARIS	15 245	290 846	100,00	-23 819
SCI VOLTAMUR 75008 PARIS	1 000	-18 329	99,00	-9 659
SCI BELUNE 75008 PARIS	1 000	-22 926	99,00	-11 602
SCI BELMONT 75008 PARIS	1 600	723 622	99,00	417 197
SCEA DU CHATEAU ROQUEFORT 33760 LUGASON	445 284	1 435 598	99,06	-795 927
SCI DU 98 BD DE LA BOISSIERE 75008 PARIS	20 800	234 539	50,08	212 836
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI REPUBLIQUE 126/3 75008 PARIS	16 500	824 477	43,00	319 524
SAS 24 ITALIENS 75009 PARIS	201 300	-4 895 537	50,00	38 196
SCI LEVADE 75008 PARIS	1 600	259 839	15,00	169 144

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	410 694		391 111	19 583
Immobilisations incorporelles	410 694		391 111	19 583
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	1 312 075	292 967		1 605 042
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	450 881	75 058		525 939
- Matériel de transport	125 836	14 788		140 624
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	123 274	17 096		140 369
- Emballages récupérables et divers	22 829	2 162		24 991
Immobilisations corporelles	2 034 895	402 071		2 436 966
ACTIF IMMOBILISE	2 445 589	402 071	391 111	2 456 549

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 16 410 928 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	9 216		9 216
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	93 133	93 133	
Autres	16 195 621	16 195 621	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	16 410 928	16 288 754	122 174
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			265 200		
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 21 595 626 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	4 445 842	4 445 842		
- à plus de 1 an à l'origine	4 583 026	550 467	2 139 342	1 893 217
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	37 143	37 143		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 645	36 645		
Dettes fiscales et sociales	432 680	432 680		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	12 060 290	12 060 290		
Produits constatés d'avance				
Total	21 595 626	17 563 067	2 139 342	1 893 217
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	789 819			
(**) Dont envers les associés				

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 2 151 525 euros.

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT NON PARVENUES	16 774
INTERETS COURUS S/EMPRUNTS	2 181
PROV CONGES A PAYER-ET.PRINCIPAL	29 338
SALARIES - AUTRES CHARGES A PAYER	27 000
CH SOCIALES S/CONGES PAYES-ET PRINC	12 315
TAXE D APPRENTISSAGE-ET.PRINCIPAL	334
Total	87 942

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2024
LOYERS	320 205
PRESTATIONS DE SERVICES	1 505 196
TOTAL	1 825 401

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 AFFECTION DU RESULTAT EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

I. PROJET D'AFFECTION DU RESULTAT

Résolution proposée :

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

♦ bénéfice de l'exercice	1.343.613,28 €
♦ report à nouveau antérieur	12.258.929,94 €
	13.602.543,22 €

et décide de le répartir ainsi qu'il suit :

♦ dividende aux associés	250.000,00 €
♦ le solde, soit	13.352.543,22 €
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 2025.

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	2021	2022	2023
Dividende	110.000 €	200.000 €	210.000 €
Dont un dividende ouvrant droit à un abattement (article 158-3-2° du CGI)	110.000 €	200.000 €	210.000 €

"

II. AFFECTATION DU RESULTAT

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du 27 juin 2025 :

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

♦ bénéfice de l'exercice	1.343.613,28 €
♦ report à nouveau antérieur	12.258.929,94 €
	<u>13.602.543,22 €</u>

et décide de le répartir ainsi qu'il suit :

♦ dividende aux associés	250.000,00 €
♦ le solde, soit au compte de report à nouveau	13.352.543,22 €

Le dividende sera mis en paiement au siège social à la diligence du Gérant et au plus tard le 30 septembre 2025.

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	2021	2022	2023
Dividende	110.000 €	200.000 €	210.000 €
Dont un dividende ouvrant droit à un abattement (article 158-3-2° du CGI)	110.000 €	200.000 €	210.000 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité."



Le Gérant
Frédéric Bellanger