

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Annonces diverses

GROUPE INTER INVEST R

Société Anonyme au capital de 9 033 835,80 €.
Siège social : 21 rue Fortuny – 75017 Paris .
922 197 595 RCS Paris.

Comptes consolidés au 31 décembre 2024 approuvés par l'Assemblée générale Ordinaire du 03 juin 2025

1 Actif

Actif en euros	Amt -Prov.	Exercice N	Exercice N – 1
Opérations interbancaires et assimilées		59 428 308	55 122 700
Opérations avec la clientèle	2 139 404	78 011 426	70 515 044
Crédit-bail et location avec option d'achat		26 874 442	20 068 037
Obligations et autres titres à revenu fixe et variable		501	417
Participations, parts dans les entreprises liées et autres titres détenus à LT	4 902 942	2 023 232	1 995 439
Immobilisations incorporelles et corporelles	2 957 126	9 012 774	4 926 762
Ecarts d'acquisition			
Comptes de régularisation et actifs divers		125 566 259	125 566 259
Total actif	7 860 068	256 462 979	278 194 658

2 Passif

Passif en euros	Exercice N	Exercice N – 1
Opérations interbancaires et assimilées	22 667 246	10 227 332
Opérations avec la clientèle		
Dettes représentées par un titre		
Comptes de régularisation et passifs divers	166 524 404	197 197 413
Ecarts d'acquisition		
Provisions pour risques et charges	561 656	
Dettes subordonnées		
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)		
Intérêts minoritaires	471 673	
Réserves minoritaires	360 397	
Réserves latentes part minoritaire	111 276	
Résultat minoritaires de l'exercice		
Capitaux propres hors FRBG (+/-)	66 238 000	70 769 914
Capital souscrit	9 033 836	9 033 836
Primes d'émission	72 352 320	72 352 320
Réserves consolidées et autres	-30 486 225	-15 545 857
Résultat de l'exercice (+/-)	15 338 069	4 929 615
Total passif	256 462 979	278 194 658

3 Hors bilan

Hors bilan	Exercice N	Exercice N – 1
Engagements donnés		
Engagements de financement	26 874 442	20 068 037
Engagements de garantie	109 913	98 855
Engagements sur titres		
Engagements reçus		
Engagements de financement		
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		

4 Compte de résultat

Compte de résultat	Exercice N	Exercice N – 1
(+) Intérêts et produit assimilés	7 540 767	3 198 736
(-) Intérêts et charges assimilés	-469 250	-576 051
(+) Revenus des titres à revenus variable	3 195 586	931 123
(+) Commissions (produits)	47 964 036	24 626 151
(-) Commissions (charges)	-11 779 925	-6 246 725
(+/-) Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de placement et assimilés	4 524 048	2 509 251
(+/-) Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-1 080 572	-3 822 371
(+) Autres produits d'exploitation bancaire		
(-) Autres charges d'exploitation bancaire		

	<i>Produit net bancaire</i>	49 894 690	20 620 115
(+)	Produits divers d'exploitation	2 867 606	2 868 691
(-)	Charges générales d'exploitation	-30 822 555	-15 361 811
(-)	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	-1 360 067	-517 780
	<i>Résultat brut d'exploitation</i>	20 579 674	7 609 215
(+/-)	Reprise / Provision pour risques et charges	561 656	366 275
	<i>Résultat d'exploitation</i>	20 018 018	7 975 491
(+/-)	Quote part de résultat dans les entreprises mises en équivalence		
(+/-)	Gains ou pertes sur actifs immobilisés		
	<i>Résultat courant avant impôts</i>	20 018 018	7 975 491
(+/-)	Résultat exceptionnel	373 863	-179 707
(+/-)	Dotations/Reprises sur amortissements des écarts d'acquisition		
(-)	Impôt sur les bénéfices	-4 942 537	-2 866 168
(+/-)	Dotations / Reprises de FRBG et provisions réglementées		
	Résultat net des entités consolidées	15 338 069	4 929 615
(+/-)	Intérêts minoritaires		
	Résultat net - part de groupe	15 338 069	4 929 615
	Résultat par action	0,05	0,05
	Résultat dilué par action	0,05	0,05

5 ANNEXE

5.1 Faits caractéristiques de l'exercice

À la suite de l'autorisation obtenue auprès de l'ACPR en octobre 2023, le Groupe a finalisé en juin 2024 une opération de restructuration consistant notamment en l'apport de la branche d'activité de financement d'ELVEST à SOFIDOM, au retrait de l'agrément de société de financement d'Elvest et à la mise en place d'une organisation simplifiée autour de la société holding Groupe Elvest Agréé.

L'exercice clos le 31 décembre 2025 correspond à la deuxième année de consolidation et porte sur une période de douze mois, contre six mois pour l'exercice précédent. La comparabilité de certaines données avec celles de l'exercice précédent doit donc être appréciée en tenant compte de cette différence de durée.

5.2 Faits postérieurs à l'exercice

Dans la continuité de la restructuration opérée en 2024, le groupe a procédé en mars 2026 à une harmonisation des dénominations sociales de certaines entités afin de renforcer la lisibilité de son organisation. Ces changements sont sans incidence sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2025 et concernent les entités suivantes :

- GROUPE INTER INVEST R = GROUPE ELVEST AGREE
- INTER INVEST = ELVEST
- INTER INVEST FINANCEMENT = SOFIDOM

Le 10 avril 2026, GROUPE ELVEST AGREE a cédé 689 885 actions de la société SOFIDOM, représentant 3,30 % de son capital social, à la société MEA CAPITAL. Cette opération de réorganisation de l'actionariat est sans incidence sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

5.3 Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles de consolidation

5.4 Référentiel comptable

Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2025 sont établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France aux entreprises du secteur bancaire.

Ils sont établis conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2020-01 du 9 octobre 2020 relatif aux comptes consolidés, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, ainsi qu'aux dispositions spécifiques applicables aux entreprises du secteur bancaire et aux textes modificatifs adoptés par l'Autorité des normes comptables. Ce règlement s'est notamment substitué au règlement CRC n° 99-07 du 24 novembre 1999 relatif aux règles de consolidation des entreprises relevant du Comité de la réglementation bancaire et financière.

Compte tenu de l'activité d'entreprise d'investissement exercée par le Groupe, les comptes consolidés tiennent également compte des dispositions spécifiques prévues par le règlement CRC n° 2002-04 du 12 décembre 2002 relatif aux documents de synthèse des entreprises d'investissement, dans sa version en vigueur à la date de clôture, pour la présentation et l'appréciation des opérations relevant de cette activité.

L'application de ces dispositions réglementaires est sans incidence significative sur le résultat consolidé de l'exercice, la situation financière et les capitaux propres consolidés du Groupe.

Les comptes consolidés ont été établis selon les principes et méthodes comptables décrits ci-après.

5.5 Homogénéité des règles et méthodes utilisées par les sociétés du groupe

Les comptes annuels des sociétés du groupe établis selon un référentiel autre que le Règlement N° 2014-07 du 26 novembre 2014 ont été retraités selon les prescriptions de ce dernier afin de les rendre homogène avec les comptes d'Elvest et compatibles avec le référentiel de consolidation.

La première application du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers n'emporte pas de modification substantielle des principes comptables applicables à la société, celle-ci établissant ses comptes selon le règlement ANC n° 2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire. En particulier, la définition du résultat exceptionnel demeure inchangée et aucun reclassement significatif n'a été identifié au titre de cet exercice.

5.5.1.1 Modalités de consolidation

5.5.1.2 Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 décembre 2025. L'état récapitulatif, présenté en note **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, liste l'ensemble des entités consolidées et les méthodes y afférentes.

Pour mémoire, on distingue 3 méthodes de consolidation savoir :

1. Les sociétés contrôlées exclusivement, directement ou indirectement, par la société mère, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale ;
2. Les sociétés dans lesquelles la société mère a une influence notable sont mises en équivalence. Celle-ci est présumée à partir du moment où le Groupe détient au moins 20% du capital ou exerce une influence notable sur les politiques financière et opérationnelle de l'entreprise ;
3. Les sociétés contrôlées conjointement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Dans ce cas, les associés partagent le contrôle et les décisions de gestion de façon unanime.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer les éléments des comptes individuels des entreprises intégrées au périmètre de consolidation, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;
- Éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels, aucun minoritaire n'est donc constaté ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées à hauteur de la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée.

5.5.1.3 DATES DE CLOTURE des exercices des entités consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2025, d'une durée de 12 mois.

5.5.1.4 Élimination des opérations intra-groupe

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées sont éliminées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés.

5.2.3.5 Suivi ultérieur de la valeur des actifs immobilisés

L'évaluation de la valeur des actifs immobilisés, en conformité avec les principes comptables du Groupe, est effectuée si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue. Dans le cas de constatation d'une perte de valeur, un amortissement exceptionnel est comptabilisé en résultat.

5.5.1.5 Méthodes et règles d'évaluation

Les principes et méthodes appliqués par le Groupe sont les suivants :

5.5.1.6 Utilisation d'estimation

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour l'évaluation de certains actifs et passifs portés au bilan, de produits et de charges comptabilisés et d'engagements mentionnés en annexe.

5.5.1.7 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations selon le mode linéaire.

5.5.1.8 Impôts différés

Nonobstant l'enregistrement de ses impôts exigibles, le Groupe comptabilise, des impôts différés en cas :

- de différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs consolidés ;
- de crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux d'impôt en vigueur pour chaque société.

Les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés sont uniquement pris en compte si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours de leur période de dénouement.

5.5.1.9 Opérations de crédits-bails

Les opérations de crédits-bails et assimilés sont présentées conformément aux dispositions du règlement CRC 99-07 du 24 novembre 1999. Lorsque le groupe est en position de bailleur, Ces opérations sont présentées à l'actif du bilan consolidé pour leur encours déterminés d'après la comptabilité financière.

En raison des particularités des montages financiers des opérations de crédits-bails, la différence entre l'encours financier et la valeur nette comptable des immobilisations louées est négative dès la signature des contrats.

Les produits et charges sur les opérations de crédits bail ayant la nature d'intérêt sont inscrites sous la rubrique "Opérations de crédits-bails et assimilés".

Les crédits d'impôts et les opérations assimilés sont inscrits à l'actif et au passif du bilan consolidé sous la rubrique "Comptes de régularisations et actifs divers" et "Comptes de régularisations et passifs divers". Les produits relatifs à ces crédits d'impôts sont rapportés au compte de résultat sur la durée des contrats de crédits-bails.

5.5.1.10 Provisions

Compte tenu de l'activité du groupe, les provisions constatées ont pour objet de couvrir des risques ou litiges à caractère ponctuel ou latent. Ces éléments sont principalement relatifs à des litiges ponctuels.

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation légale, réglementaire ou contractuelle résultant d'événements antérieurs, qu'il est probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant de l'obligation peut être évalué de façon fiable.

5.5.1.11 Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière. Le résultat exceptionnel comprend également les produits et les coûts directs liés aux cessions d'actifs immobilisés et de participations.

5.5.1.12 Résultat par action

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé – part du groupe – se rapportant au nombre moyen pondéré d’actions de la société mère, en circulation au cours de l’exercice (à l’exclusion des actions propres déduites des capitaux propres). Aucun instrument dilutif n’ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

5.5.2 Non application des méthodes de références

En raison de leur caractère non significatif, les méthodes de références suivantes ne sont pas utilisées :

- Comptabilisation des coûts des prestations de retraite et assimilés,
- Comptabilisation des contrats de locations financement (preneur),
- Etalement des frais d’émission et des primes de remboursement,
- Utilisation de la méthode de l’avancement pour les opérations partiellement achevées à la clôture de l’exercice.

5.6 Informations relatives au périmètre

5.6.1 Liste des sociétés consolidées

Identité	Siren	Adresse	2025			2024		
			% contrôle	% intérêts	Méthode conso	% contrôle	% intérêts	Méthode conso
Groupe Elvest Agréé	922 197 595	Paris	mère		IG	mère		IG
Elvest	383 848 660	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Sofidom	922 429 667	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Elevation Capital Partners	809 672 165	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Refidom	929 857 621	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Intégral Placement	853 842 029	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Danysea	952 610 848	Paris	60,00%	30,00%	IG			
Fortuny A10	882 571 888	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A11	890 108 798	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A12	890 059 397	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A13	890 111 420	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A14	882 586 324	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A15	882 586 415	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A16	883 880 098	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A17	887 542 637	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A18	889 804 415	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Fortuny A19	887 542 611	Paris	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG

Liste des sociétés exclus de la consolidation

5.6.1.1 SAS Sol1

Le groupe détient 100% de la société SAS Sol1 immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 992 441 220 dont l’activité principale est financière. Cette société ayant été constituée afin de ne porter qu’un projet arrivé à terme à la fin de l’exercice 2025 dont la liquidation interviendra au cours de l’exercice 2026, il a été décidé de ne pas procéder à son intégration dans le périmètre de consolidation.

5.6.1.2 Sociétés dont la gérance est assurée par des sociétés du groupe dans le cadre d’opérations « Girardin Industriel » et « Girardin Social »

Les sociétés 2IOM et Elvest sont gérantes non associées de nombreuses sociétés créées dans le cadre d’opérations « Girardin Industriel » et « Girardin social ». Le groupe ne disposant ni du pouvoir de décision de ces sociétés, ne bénéficiant pas des avantages économiques des actifs loués et ne supportant aucun risque relatif à ces entités, ces sociétés sont exclues du périmètre.

5.6.1.3 SAS KOREGRAF

GRUPE ELVEST AGREE a pris le contrôle de la société en difficulté KOREGRAF à l’automne 2023. Après analyse des difficultés sur le marché immobilier neuf, celles rencontrées par la société, il est apparu qu’il existait des éléments remettant en cause durablement les transferts de fonds de la filiale dans le courant de l’année 2024. En outre, l’activité de la société n’est pas significative par rapport à l’activité du groupe. La société KOREGRAF a été mise en redressement judiciaire en mai 2025. En conséquence, la société KOREGRAF sur la base de l’article L233-19 du code de commerce a été exclue du périmètre de consolidation au 31 décembre 2025. Tirant les conséquences de cette analyse, les titres et avances de fonds faites par le groupe soit 4 903 k€ ont été totalement dépréciés au 31 décembre 2025. Cette perte de valeur est présentée sur la ligne « gains et pertes sur actifs immobilisés » du compte de résultat pour un montant de 1 080 K€ correspondant à la dépréciation constatée sur l’exercice

La perte de contrôle a été définitivement actée par l’arrêt des nouveaux développements en janvier 2025 et le transfert de la gestion opérationnelle des trois structures indépendantes ayant pour mission de recouvrement des actifs en gestion extinctive et la préservation des intérêts des investisseurs.

Les principales données de la société Koregraf au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2025 sont :

- Total de l’actif immobilisé	951 k€
- Capitaux propres (hors résultat)	1 842 k€
- Chiffres d’affaires	1 176 k€
- Résultat net	- 2 908 k€

5.6.2 Opérations interbancaires et assimilés

Echéances des créances	D< 3M	3M>D<1A	1A<D>5AN	N	N-1
------------------------	-------	---------	----------	---	-----

Créances à terme	28.168			28.168	28.189
Créances à vue	31.259			30.014	26.934
Créances rattachées					
Total	59.428			59.428	55.123

L'essentiel des dépôts sont placés auprès de sociétés européennes de premier rang.

5.6.3 Opérations avec la clientèle

Les créances se ventilent comme suit par durée résiduelle :

Nature des créances	D<3M	3M>D<1A	1A<D>5A	D>5A	Total	N-1
Crédits à la clientèle	10.330	18.055	43.467	0.369	72.221	65.641
Créances commerciales						
Créances rattachées	7.930				7.930	7.213
Créances douteuses nettes	<2.139>				<2.139>	<2.339>
Total	16.121	18.055	43.467	0.369	78.012	70.515

5.6.4 Obligations et autres titres à revenus fixes et variables

En k€	N	N-1
Valeurs brutes	1	1
Provisions		
Total	1	1

5.6.5 Participations, parts dans les entreprises liées et autres titres détenus à Long Terme

En k€	N	N-1
Valeurs brutes	6.9226	5.818
Provisions	4.903	3.822
Total	2.023	1.995

5.6.5.1 Titres non consolidés

Il convient de se reporter à la note « Information relatives au périmètre- Liste des sociétés exclus de la consolidation »

Nature des autres actifs	Valeur Brute N	Valeur Nette N	Valeur Nette N-1
KOREGRAF	3.314	0	0
DANYSEA			150
SOL1	1	1	0
Total	3.315	1	150

5.6.5.2 Autres titres

Le groupe détient 1.994 k€ de fonds d'investissement de proximité.

Le groupe a accordée des avances de trésorerie aux sociétés du groupe à hauteur de 1.599K€ dont 1.589K€ ont fait l'objet d'une dépréciation.

5.6.5.3 Immobilisations corporelles et incorporelles

5.6.5.4 Immobilisations incorporelles

Nature des immobilisations	N	N-1
Ecart d'acquisitions		
Fonds de commerce, frais d'établissement nets		
Autres immobilisations incorporelles nettes	808	927
Immobilisations incorporelles nettes	808	927

5.6.5.5 Immobilisations corporelles

Le détail des **immobilisations corporelles** est le suivant :

Nature des immobilisations	N	N-1
Terrains		
Constructions		
Autres immobilisations corporelles nettes	8.205	4.000
Immobilisations corporelles nettes	8.205	4000

5.6.5.6 Tableaux de variations

L'évolution des **immobilisations** brutes au cours de l'exercice est reprise ci-après :

	Ouverture	Entrée ne Périmètre	Acquisitions	Rebuts	Clôture
--	-----------	---------------------	--------------	--------	---------

Ecart d'acquisition					
Logiciels	11				11
Droit au bail					
Autres immobilisations incorp	1.187				1.187
Immobilisations incorporelles	1.198				1.198
Terrains					
Constructions					
Autres immobilisations corp.	5.466	1.700	4.722	1.700	10.188
Immobilisations corporelles	5.466	1.700	4.722	1.700	10.188
Immobilisations en cours	0	0	583	0	583
Total	4.690	1.700	5.305	1.700	11.969

L'évolution des amortissements au cours de l'exercice est la suivante :

	Ouverture	Entrée ne Périmètre	Dotations	Reprises	Clôture
Logiciels	11				11
Droit au bail					
Autres immobilisations incorp	260		118		378
Immobilisations incorporelles	271		118		389
Terrains					
Constructions					
Autres immobilisations corp.	1.466	251	1.241	390	2.568
Immobilisations corporelles	1.466	251	1.241	390	2.568
Total amortissements & prov.	1.737	251	1.359	390	2.957

5.6.6 Crédit bail

Nature des créances	D<3M	3M>D<1A	1A<D>5A	D>5A	Total	N-1
Crédit-Bail	2.383	5.483	18.679	329	26.874	20.068
Total	2.383	5.483	18.679	329	26.874	20.068

5.6.7 Comptes de régularisations et actifs divers

Les autres actifs correspondent principalement aux dettes financières, fournisseurs, fiscales et sociales à la clôture de l'exercice.

	N	N-1
Dépôts de garantie	216	211
Créances sur les entreprises « Girardin Et Capital Investissements »	31.885	41.192
Autres créances	12.545	7.712
Charges constatées d'avances	12.089	26.413
Etat PAR sur opérations rattachées au crédit-bail	1.516	1.999
Acomptes Fournisseurs	5.364	11.722
Créances envers les parties liées *	17.497	36.857
Total	81.112	125.566

Les créances sur les entreprises « Girardin » sont toutes à moins de 3 mois.

Ventilation des autres créances :

Echéances des créances	D<3M	3M>D<1A	1A<D>5AN	1A<D>5AN	Total
Créances envers les parties liées	17.497	0	0	0	17.497
Total	17.497	0	0	0	17.497

5.6.8 Informations sur le passif

5.6.9 Opérations interbancaires et assimilés

Les dettes envers les établissements de crédits se décomposent par durée résiduelle suivante :

Echéances des dettes	D<3M	3M>D<1A	1A<D>5A	D >5A	Total	N-1
Dettes à terme	1.037	2.104	16.122	920	20.183	8.040
Dépôts ordinaires						
Dettes rattachées		591	1.893		2.484	2.187
Autres sommes dues						
Total	1.037	2.695	18.015	920	22.667	10.227

5.6.10 Comptes de régularisation et passifs divers

Les autres passifs correspondent principalement aux dettes financières, fournisseurs, fiscales et sociales à la clôture de l'exercice.

	N	N-1
Dettes financière diverses		
Dettes fournisseurs et assimilés	13.447	27.605
Dettes fiscales	5.481	7.762
Dettes sociales et assimilés	5.456	5.257
Divers	142.057	156.573
Dettes envers les parties liées	83	0
Total	166.524	197.197

Le poste « Divers » comprend essentiellement les sommes détenues pour le compte des entreprises créées dans le cadre des opérations « Girardin » à hauteur de 135.9M€

5.6.11 Provisions et assimilés

Nature des provisions pour risques & charges	Ouvert.	Augmen.	Reprise	Clôture
Provisions pour risque de l'activité		562		562
Provisions pour litige				
Impôts différés				
Autres Provisions (Réserve Latente)				
Total		562		562

Les provisions pour risques et charges ont été déterminées afin de couvrir le risque maximum estimé.

5.6.12 Intérêts minoritaires

L'évolution des intérêts minoritaires est la suivante :

Intérêts Minoritaires au 31 décembre 2025: 360k€

Résultat minoritaires 2025 : 111k€

Intérêts Minoritaires au 31 décembre 2025 : 471k€

Suite à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société Danysea, les intérêt minoritaires à constater au 31 décembre 2025 s'élève à 471K€

5.6.13 Capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont évolué comme suit :

	Capital	Primes	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux Propres part de groupe
Situation à la constitution du Groupe	9.034	72.352	-15.546	4.930	70.770
Affectation du résultat N-1			4.930	-4.930	
Distribution dividendes			-19.870		
Apport de titres					
Résultat de l'exercice				15.338	15.338
Situation à la clôture N	9.034	72.352	-30.486	15.338	66.238

Le capital social de la société GEA est composé de 90 338 358 actions de 0,10€ de nominal. Les actions sont réparties comme suit :

Catégories de titres	Nombre de titres			
	A l'ouverture	Mouvement de l'exercice	A la clôture	Valeur Nominale
Actions ordinaires	90.338.358		90.338.358	0.10
Actions assortis d'avantages particuliers	0		0	0
Total	90.338.358		90.338.358	0.10

5.6.14 Informations sur le compte de résultat

5.6.15 Intérêts et produits assimilés

Produits des opérations	N	N-1
Avec les établissements de crédit		
Avec la clientèle	7.731	3.444
Avec les parties liées		
Total	7.731	3.444

5.6.16 Intérêts et charges assimilées

Charges sur opérations	N	N-1
------------------------	---	-----

Avec les établissements de crédit	469	576
Avec la clientèle		
Avec les parties liées		
Total	469	576

5.6.17 Commissions reçues et versées

	N	N-1
Honoraires Girardin	26.688	15.181
Commissions IIC	19.006	8.822
Commissions divers	2.270	623
Commissions Perçues	47.964	24.626
Commissions CGP Girardin	4.624	2.884
Commissions CGP IIC	5.700	2.837
Commissions CGP divers	1.456	526
Commissions Versées	11.780	6.247
Commissions Nettes	36.184	18.379

5.6.18 Charges générales d'exploitation

Les charges générales d'exploitation se décomposent de la façon suivante :

Charges générales d'exploitation	N	N-1
Charges du Personnel	12.835	6.578
Impôts et taxes	219	108
Services Extérieurs	17.727	8.625
Charges Diverses d'exploitation	42	51
Total	30.823	15.362

5.6.19 Provision client douteux avérés

La provision pour client douteux avérés correspond au solde net des dotations et reprises sur provisions pour dépréciation des actifs détenus sur la clientèle et sur les risques et charges ainsi que des pertes et récupérations sur créances clientèle.

Coût du risque	N	N-1
Dotation nette de provision clientèle	200	
Total coût du risque	200	

5.6.20 Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel est de - 349K€ et se décompose comme suit :

Produits	
Produits s'exercices antérieurs	11 K€
Autres Produits Exceptionnels	26 K€
Cession d'immobilisation	1.700 K€
Charges	
Charges s'exercices antérieurs	32 K€
Divers	4 K€
Cession d'immobilisation	1.328 K€

5.6.21 Impôt sur le résultat**5.6.21.1 Analyse de l'impôt sur le résultat**

L'impôt sur les sociétés s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	N	N-1
Impôt exigible	5.147	2.818
Produits ou charges d'impôts différés - compte individuel	-204	48
Produits ou charges d'impôts différés - compte consolidé (1)		
Total	4.9436	2.866

5.6.21.2 Preuve d'Impôt

(en milliers d'euros)	N	N-1
Résultat avant impôt (y compris résultat MEQ et amortissement des écarts d'acquisition)	34.675	7.604
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	25%	25%
(Charge)/produit d'impôt théorique	8.669	1.901

Incidence des :		
- Différences permanentes	-3.469	1.224
- Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles		
- Consommation de produits d'impôts sur les déficits fiscaux reportables et autres différences temporelles déductibles antérieurement non reconnus		
- Reconnaissance des déficits fiscaux reportables et des autres différences temporaires déductibles		
- Crédit d'impôt et opérations de défiscalisation	-579	-342
- Impôt différés sur CB	211	
- Ecart de taux	110	19
- Autres		64
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	4.943	2.866
Taux d'impôt effectif (%)	14.25%	37.69%

5.6.22 Informations sur le hors bilan

5.6.23 Engagements donnés

Les sociétés du groupe ne disposent pas de contrat sur instruments dérivés de taux ou de devises.
Les indemnités de fin de carrières sont exposées au paragraphe 5.8.2.

5.6.24 Engagements reçus

5.6.24.1 Honoraires de gestion restant à percevoir

Dans le cadre des opérations de défiscalisation GIRARDIN industriels et social, la société Inter-Invest est rémunérée contractuellement en tant que gérante des sociétés supports des opérations. Ces rémunérations sont perçues sur la durée des opérations.

A la clôture de l'exercice, le montant des rémunérations non encore appréhendées en produits se montent à 6.895M€

5.6.25 Informations diverses

5.6.26 Effectif

L'effectif du groupe, au 31 décembre N, s'élève à 61 salariés

5.6.27 Engagement retraite

A leur départ en retraite, les Salariés de la société perçoivent une indemnité conformément à la Loi et aux dispositions de la convention collective applicable. La Société a décidé de ne pas constituer de provision au titre des droits acquis par le personnel, mais de prendre la charge correspondante dans l'exercice au cours duquel le paiement effectif de la dette intervient.

L'évaluation des indemnités de départ à la retraite prend en compte les avantages accordés par la convention collective « ASF » de la société.

Les engagements pour retraite au 31 décembre 2025 sont valorisés à 110K€ et n'ont pas fait l'objet d'une provision pour charge dans les comptes.

Les principales hypothèses de calcul retenues sont les suivantes :

- Table de mortalité : INSEE
- Age de départ à la retraite : volontaire à 65 ans
- Taux de revalorisation des salaires : 1,10%
- Turn over moyen : 5%
- Taux d'actualisation : 2%

5.6.28 Rémunération des organes de direction

L'information n'est pas fournie car elle reviendrait à fournir une information individuelle.

5.6.29 Prêts accordés aux administrateurs et dirigeants responsables

Aucun prêt n'a été accordé aux Administrateurs et Dirigeants Responsables des sociétés du groupe au titre de l'exercice N.

5.6.30 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes au titre de l'exercice N s'élèvent à 59K€ HT à l'exception des dispositions fiscales spécifiques propres à son activité dans les territoires ultra marins (crédit d'impôts, dispositif Girardin,...)

5.6.31 Subventions publiques

Les sociétés du groupe n'ont pas perçu en N de subventions publiques.

5.6.32 Parties liées

Les créances et dettes dans les entreprises liées figurent dans les notes sur l'actif et le passif du bilan.

Aux Actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société GROUPE ELVEST AGREE relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 mon opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires 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 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.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe aux comptes consolidés :

la note 5.3.2 « Homogénéité des règles et méthodes utilisées par les sociétés du Groupe », qui précise que la première application du règlement ANC n° 2022-06 est sans incidence significative sur la présentation des comptes consolidés et les principes comptables appliqués par le Groupe au titre de l'exercice 2025.

les notes 5.4.1.1 à 5.4.1.3, relatives à l'exclusion du périmètre de consolidation de certaines sociétés.

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 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Evaluation des opérations avec la clientèle

Risques identifiés

Au 31 décembre 2025, le poste « Opérations avec la clientèle » s'élève à 78.011.426 euros et constitue un des postes importants du bilan. Il s'agit essentiellement des prêts accordés à la clientèle. Ces opérations sont comptabilisées à leur date d'entrée à la valeur nominale.

Comme indiqué dans les notes 5.3.3.4 « Suivi ultérieur de la valeur des actifs immobilisés » et 5.3.4.1. « Utilisation d'estimation » de l'annexe des comptes consolidés, l'entité constate un amortissement exceptionnel (dépréciation) en cas de perte de valeur de l'actif immobilisé et fait usage d'estimations.

Ces estimations dépendent de plusieurs paramètres issus d'un jugement de la direction.

Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments, et notamment à la probabilité de réalisation des prévisions, nous avons considéré que la correcte évaluation des prêts et provisions pour risque constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs recouvrables des prêts, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée

sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les prêts concernés, à :

Prendre connaissance des politiques de crédit, contrôler le bon fonctionnement des dispositifs de suivi et de déclassement ;

Examiner la méthodologie de dépréciation et vérifier par sondage la perte attendue ;

Apprécier les intérêts courus et la prise en compte des événements post-clôture.

Evaluations des comptes de régularisation et actifs divers

Risques identifiés

Cette rubrique rassemble principalement des créances sur des tiers (clients, fournisseurs, Etat, entités du groupe), des dépôts de garantie et des comptes de régularisation débiteurs (charges

constatées d'avance, factures à établir). Elle s'élève à 80.914.801 euros au 31 décembre 2025

dans les comptes consolidés.

Bien que la valorisation soit, en principe, au nominal net des dépréciations, le montant retenu au bilan dépend de :

La fiabilité des opérations de séparation des exercices (Cut-off) ;

La recouvrabilité effective de créances parfois liées à des entités du groupe ou à des tiers isolés.

L'hétérogénéité des soldes, leur volume et le recours à des écritures de régularisation justifient de considérer l'évaluation de ces comptes comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse aux risques identifiés

Nous avons :

Pris connaissance du dispositif de contrôle interne en place ;

Testé, par sondage, le fonctionnement des contrôles clés ;

vérifié l'existence et l'exhaustivité des créances par rapprochement intragroupe et revue des encaissements post-clôture ; vérifié par échantillon les opérations de cut-off et de régularisations (factures à émettre, charges constatées d'avance) ;

Apprécie le caractère recouvrable de ces créances par analyse de l'ancienneté des soldes, des garanties éventuelles, ainsi que la capacité des contreparties à honorer leurs engagements.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 permettra 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 cumule, 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, les commissaires aux comptes exercent un jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

ils identifient et évaluent les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissent et mettent en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillent des éléments qu'ils estiment suffisants

et appropriés pour fonder leur 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 ;

ils prennent 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 ;

ils apprécient 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 consolidés ;

ils apprécient 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'ils concluent à l'existence d'une

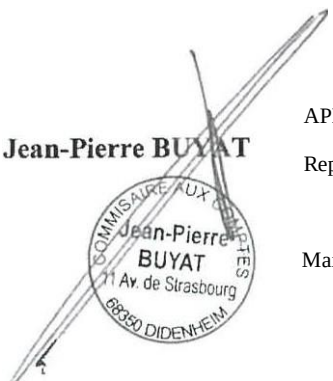
incertitude significative, ils attirent l'attention des lecteurs de leur rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, ils formulent une certification avec réserve ou un refus de certifier ; ils apprécient la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évaluent si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à donner une image fidèle.

concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, ils collectent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Ils sont responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Didenheim et Paris, le 25 juin 2026

Les Commissaires aux Comptes

Jean-Pierre BUYAT



APLITEC

Représentée par

Maxime GALLET

Rapport de Gestion

Le rapport de gestion du Président est tenu à la disposition au siège social de la Société GROUPE ELVEST AGREE :
21 rue Fortuny – 75017 Paris

Annexe complémentaire

Groupe Elvest Agréé	
En M€	4T2025
Actifs pondérés en risque	
Dont risque de crédit	177,2
Dont risque de marché	-
Dont risque opérationnel	6,2
Actifs pondérés en risque total	183,47
Fonds propres Tier 1	
Capital Social	9,03
Prime d'émission	72,35
Report à nouveau	-
Réserves	-30,49
Résultat de l'exercice	15,35
Déduction des immobilisations incorporelles (valeur prudentielle)	-0,93
Fonds propres Tier 2	
Réserve latente	
Actif net réglementaire sans résultat période	49,97
Actif net réglementaire avec résultat période	65,32

Solvabilité	
Exigence réglementaire de solvabilité	11,50%
Ratio de solvabilité, sans résultat de la période	27,24%