

RCS : NANTES Code greffe : 4401

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTES atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2012 B 02972 Numéro SIREN : 753 050 855 Nom ou dénomination : GROUPE EURIVIM
--

Ce dépôt a été enregistré le 23/07/2021 sous le numéro de dépôt 15792

GROUPE EURIVIM
Société par actions simplifiée au capital de 4 000 000 euros
Siège social : rue du Moulin de la Rousselière - CP 4106
44821 SAINT HERBLAIN CEDEX
753 050 855 RCS NANTES

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020

« certifiés conformes »

certifiés conformes

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JC Chan', is written over the printed text.

Pour la société GROUPE EURIVIM
M. Jean-Claude CHAN

BILAN ACTIF

Actif				
Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	8 336	3 752	4 583	6 920
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	631 082		631 082	20 883
Constructions	128 098	67 625	60 473	77 432
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	136 346	88 347	47 999	68 994
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 614 304		2 614 304	3 041 512
Créances rattachées à des participations	259 141		259 141	227
Autres titres immobilisés	1 408		1 408	319
Prêts				
Autres Immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 778 716	159 724	3 618 992	3 216 287
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	2 275 852	47 500	2 228 352	
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	2 903 383	45 422	2 857 961	777 713
Autres créances	5 310 805		5 310 805	4 009 793
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Dont actions propres				
Disponibilités	785 914		785 914	133 967
Charges constatées d'avance	29 289		29 289	14 119
Actif circulant	11 305 243	92 922	11 212 321	4 935 593
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
	15 083 959	252 646	14 831 313	8 151 880

BILAN PASSIF

Passif		
Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	4 000 000	3 000 000
<i>Dont versé</i>	4 000 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	
Ecarts de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	300 000	69 158
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	89 100	1 153
RESULTAT DE L'EXERCICE	315 925	318 788
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	4 746 580	3 389 100
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques	50 605	
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges	50 605	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 577 663	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 591 020	1 241 535
Emprunts et dettes financières divers	711 996	1 926 376
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 379 102	51 577
Dettes fiscales et sociales	740 384	245 945
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	35 351	1 296 537
Produits constatés d'avance	998 612	810
Dettes	10 034 128	4 762 779
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	14 831 313	8 151 879

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	6 103 198		6 103 198	
Production vendue de biens				
Production vendue de services	117 665		117 665	1 611 340
Chiffre d'affaires net	6 220 863		6 220 863	1 611 340
Production stockée			(674 640)	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			581 430	20 578
Autres produits			3 795	35
Produits d'exploitation			6 131 447	1 631 953
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			14 155	
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			6 031 628	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			655 775	515 673
Impôts, taxes et versements assimilés			28 390	47 918
Salaires et traitements			487 893	485 772
Charges sociales			165 728	147 151
Dotations aux amortissements sur immobilisations			23 562	18 372
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			47 500	
Dotations aux provisions pour risques et charges			30 957	
Autres charges			12 024	56
Charges d'exploitation			7 497 612	1 214 942
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(1 366 164)	417 010
Bénéfice attribué ou perte transférée			501	
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			1 078 297	27 453
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			1 697 593	46 931
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			2 775 890	74 384
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			696 494	137 755
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Charges financières	696 494	137 755
RÉSULTAT FINANCIER	2 079 396	(63 371)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	713 733	353 639
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	45 697	3 286
Produits exceptionnels sur opérations en capital	68 470	1 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		4 608
Produits exceptionnels	114 167	8 894
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	501 166	9 403
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 808	119
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	511 974	9 522
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(397 808)	(628)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise		(0)
Impôt sur les bénéfices		34 223
TOTAL DES PRODUITS	9 022 005	1 715 231
TOTAL DES CHARGES	8 706 080	1 396 443
BÉNÉFICE OU PERTE	315 925	318 788

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présumant de la continuité de l'exploitation et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels (PCG, Règlement ANC 2014-03 et mises à jour en vigueur).

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Faits caractéristiques

L'année 2020 a été marquée par les événements suivants :

Crise sanitaire (Covid-19)

L'exercice clos au 31 décembre 2020 a été marqué par l'émergence et l'expansion de l'épidémie de coronavirus (COVID-19) et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020. Les mesures gouvernementales qui en ont découlé notamment le confinement de la population en France à partir du 16 mars, et la crise économique engendrée, ont eu un impact significatif sur l'activité de la Société entre le mois de mars 2020 et la fin du premier semestre.

Cela s'est traduit par :

- La souscription d'un Prêt Garanti par l'Etat d'un montant de 2 400 000 euros ;
- Le recours au chômage partiel du service opérationnel suite à la fermeture des chantiers ;
- L'annulation d'opérations en raison des difficultés rencontrées par nos clients.

Le 29 juin 2020, la société a bénéficié également d'un abandon de créances portant sur les comptes courants d'associés avec clause de retour à meilleure fortune d'un montant de 799 000 euros.

Le deuxième confinement, qui a eu lieu entre le 29 octobre et le 15 décembre 2020, a eu un impact plus mesuré sur l'activité de la Société. Au 31 décembre 2020, les conditions de retour à meilleure fortune étant respectées, GROUPE EURIVIM a réinscrit en compte-courant de ses associés la somme de 225 000 euros.

L'ensemble des actions jugées nécessaires afin d'assurer la continuité d'exploitation a été mis en œuvre à ce jour.

A la date d'arrêté des comptes, nous n'avons pas identifié d'éléments significatifs que pourrait avoir cette crise sur la valeur comptable des actifs et des passifs.

Restructuration

GROUPE EURIVIM a absorbé au 31 décembre 2020 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 les sociétés EURIVIM, CLC et SAVF. Cette restructuration a eu pour effet d'augmenter le résultat financier de 1 651 323 euros et de prendre des participations dans les sociétés EURIPROM à hauteur de 60% de son capital, BLEY SUD à hauteur de 75% de son capital, FONCIERE EURIVAL à hauteur de 35% de son capital, et DVL INVEST à hauteur de 9% de son capital.

Par ailleurs, il lui a été apporté des titres des sociétés AXINVEST et CKLC. Dorénavant, GROUPE EURIVIM détient 60% de la société AXINVEST et 75% de la société CKLC.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Les conséquences de l'épidémie de coronavirus (COVID-19) se poursuivant au-delà de l'exercice clos, l'impact financier de cette épidémie sur les comptes de l'exercice ouvert du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 ne peut être encore évalué avec précision.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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

Constructions	Entre 12 et 35 ans
Agencements et aménagements des constructions	Entre 5 et 20 ans
Installations techniques	15 ans
Matériels de bureau et informatique	Entre 3 et 5 ans
Mobiliers	5 et 7 ans

b) Titres immobilisés

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition qui n'inclut pas les frais d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence. L'appréciation de la valeur des titres de participation s'est faite au regard de la situation nette des filiales réévaluée sur la base des valeurs foncières estimées par un expert immobilier.

c) Stocks

Les encours et produits finis sont évalués au prix de revient constitué de l'ensemble des coûts directs.

La société utilise le plan comptable professionnel promoteur pour les opérations dont la durée est supérieure à 12 mois.

La reconnaissance du résultat à l'avancement se fait en fonction de l'avancement technique du programme et de son taux de commercialisation lorsqu'il s'agit de vente par lots.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

d) Créances et dettes

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

e) Résultat exceptionnel

En décembre 2019, la plate-forme logistique TINTENIAC a été livré à la société BIOCOOP avec 5 mois de retard en raison d'un sinistre survenu en juin 2019. L'indemnité de 500 000 euros versée à la société BIOCOOP par TINTENIAC INVEST conformément au protocole d'accord transactionnel signé en date du 27 juillet 2020 a entraîné chez GROUPE EURIVIM la prise en compte d'une charge exceptionnelle de même montant.

f) Autres informations

Engagements donnés :

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, GROUPE EURIVIM leur a consenti un nantissement sur ses parts sociales pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 929 632 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès du Crédit Mutuel, GROUPE EURIVIM leur a consenti un nantissement de parts de société civile pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 60.246 euros.

Par ailleurs, EURIVIM a consenti une hypothèque sur l'immeuble faisant l'objet d'un emprunt contracté auprès de la Banque Populaire Atlantique, GROUPE. Le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 54.307 euros.

Engagements reçus :

GROUPE EURIVIM a procédé à un abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune au profit de la société EVRY INVEST à hauteur de 5 000 euros.

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	8 336		
Terrains	20 883		610 199
Constructions sur sol propre	156 540		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	84 703		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	58 851		2 302
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	320 976		615 747
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	3 041 738		1 668 707
Autres titres immobilisés	319		1 089
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	3 042 057		1 671 137
TOTAL	3 371 369		2 286 884

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors- service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			8 336	
Terrains			631 082	
Constructions sur sol propre		28 442	128 098	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers			84 703	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		9 509	51 643	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		41 197	895 526	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		1 837 000	2 873 446	
Autres titres immobilisés			1 408	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		1 838 340	2 874 854	
TOTAL		1 879 537	3 770 380	

AMORTISSEMENTS

Situation et mouvements de l'exercice des amortissements

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Rapresas	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	1 416	2 336		3 752
Terrains				
Constructions sur sol propre	79 107	7 121	16 603	67 625
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. générales, agencements et divers	54 121	5 594		59 715
Matériel de transport				
Mat. de bureau et informatique, mobilier	20 438	8 510	317	28 632
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	153 667	21 226	16 920	156 972
TOTAL	155 083	21 562	16 920	159 724

SAS GROUPE EURVIM

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Rubriques	Différentiel de durée et autres	Dotations		Reprises		Amortissement fiscal exceptionnel	Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
		Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels	Différentiel de durée	Mode dégressif		
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions installations gales							
Inst techniques et outill. Indust.							
Inst gales, agencements et divers							
Matériel de transport							
Mat de bureau, Infor. et mobilier							
Emballages récupérables et divers							
Total des ventilations imposables							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL DES DOTATIONS			TOTAL DES REPRISES		DOTATIONS - REPRISES		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'émission d'emprunt à éteindre				
Primes de remboursement des obligations				

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Détails (Renseignements concernant les filiales)	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations					
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)					
SCI EURIWEST	98 671	238 257	100	824 000	824 000
SCI EURIGEST	10 000	(118 893)	100	12 000	12 000
SCI RETAIL PARK DE SOCIONDO	1 000	(1 261)	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	(96 149)	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	(51 949)	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	(182 298)	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	(289 437)	100	310 000	310 000
MONTIMMO	1 000		99,90	999	999
BLEY SUD	1 000		75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	(27 567)	75	750	750
CKLC	1 000		75	732 204	732 204
BOIS DE LA HECHÉ	1 000		70	700	700
LA ROUSINE	1 000	(98 976)	67	670	670
EURIPROM	10 000		60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000		60	600	600
SCI LA TONNELLE	1 000	8 815	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000		60	600	600
SCI AXINVEST	1 000	(47 982)	60	63 182	63 182
SCI W	1 500	41 931	50	751	751
SCI LA CROIX NOEL	20 000	1 143	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000		40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000		40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	8 523	35	559 114	559 114

B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations**- Filiales non reprises en A:****a) Françaises****b) Etrangères****- Participations non reprises en A:****a) Françaises**

MONT'INVEST	1 000	(14 522)	2	2	2
DERVIMMO	1 000	(236 715)	1	10	10
RAVINVEST	1 000	(58 388)	1	10	10
NORMAGEST	1 000	6 433	0,10	1	1
SL 33	10 000	0	50	5 000	5 000
DVL INVEST	10 000	(200 087)	9	41 443	41 443

b) Etrangères

La quote-part du capital détenu en % correspond au % direct des titres détenus par GROUPE EURIVIM.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a pris des participations au sein de :

- La société SC CKLC (510 766 256 RCS NANTES) à hauteur de 75% de son capital,
- La société SCI AXINVEST (811 545 482 RCS NANTES), à hauteur de 60% de son capital,
- La société SNC EVRY INVEST (889 812 111 RCS NANTES), à hauteur de 40% de son capital,
- La société SNC EURIPROM (521 922 864 RCS NANTES), à hauteur de 60% de son capital,
- La société FONCIERE EURIVAL (822 503 157 RCS NANTERRE), à hauteur de 35% de son capital,
- La société SNC BLEY SUD (841 177 553 RCS NANTES) à hauteur de 75% de son capital,
- La société SCCV SL33 (851 964 171 RCS LYON), à hauteur de 50% de son capital,
- La société DVL INVEST (829 796 697 RCS NANTERRE), à hauteur de 9% de son capital,
- La société SNC BOIS DE LA HECHÉ (890 172 711 RCS NANTES), à hauteur de 70% de son capital,
- La société SNC MONTIMMO (890 396 021 RCS NANTES), à hauteur de 99,90% de son capital.

Détails (Renseignements concernant les filiales)	Suite...				
	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations					
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)					
SCI EURIWEST	1 901 592		548 350	7 081	
SCI EURIGEST	348 845		61 164	24 915	
SCI RETAIL PARK DE SOCIONDO	418			(7)	
SCI ORVIMMO	159 667		182 580	4 245	
SCI BREVINVEST	159 595		48 359	(4 114)	
SCI CHAFFINVEST	224 239		457 773	(36 068)	
DU GROSSET	270 547		47 760	(7 482)	
MONTIMMO	4 360			(337)	
BLEY SUD	258 866			(15 518)	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	115 220		101 333	(1 821)	
CKLC	5 006			74 128	
BOIS DE LA HECHÉ	4 410			(335)	
LA ROUSINE	389 127			(365)	
EURIPROM	180 158			(7 609)	
SCI FLORINVEST	768		38 615	10 876	
SCI LA TONNELLE	955		83 425	(2 437)	
SCI MEDOCINVEST			87 911	51 493	
SCI AXINVEST	4 051		60 665	16 909	
SCI W			146 592	44 008	
SCI LA CROIX NOEL	33 435			(10 085)	
SCI CHAFFIMMO	195 606		161 472	67 629	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	273			(683)	
EVRY INVEST	1 400			N/A	
FONCIÈRE EURIVAL				(61 526)	

B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations**- Filiales non reprises en A:****a) Françaises****b) Etrangères****- Participations non reprises en A:****a) Françaises**

MONT'INVEST	15 932	66 896	(410 401)
DERVIMMO	6 705	81 714	(10 145)
RAVINVEST	121 219	171 739	2 770
NORMAGEST		205 656	8 330
SL 33		305 210	(612)
DVL INVEST			22 438

b) Etrangères

CAPITAL SOCIAL

Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Remboursées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	269 592	29 226		298 818	13.3861
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
TOTAL	269 592	29 226		298 818	

Le 31 décembre 2020, les associés ont décidé :

Suite à la fusion avec la société CLC, d'augmenter le capital social d'un montant de 76 849,46 euros par l'émission de 6 906 actions nouvelles de la Société attribuées aux associés de la société CLC. Cette augmentation de capital a eu pour effet de porter le capital social de 3 000 000 euros à 3 076 849,46 euros.

A titre de rémunération des apports des titres de la société AXINVEST et CKLC qu'ils détenaient, d'augmenter le capital social de la société de 3 076 849,46 euros à 3 325 224,78 euros au moyen de la création de 22 320 actions nouvelles.

D'augmenter le capital de la Société de 3 325 224,78 euros à 4 000 000 euros par voie d'incorporation directe au capital de la totalité de la prime de fusion et partiellement des primes d'apports, et élévation du nominal de l'action.

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Provisions réglementées				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements				
Provisions pour Investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				

Provisions pour risques et charges				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		510 605	460 000	50 605
TOTAL		510 605	460 000	50 605

Dans les comptes clos le 31 décembre 2019 d'EURIVIM, il avait été constaté une provision pour risque d'un montant de 460 000 euros dans le cadre du retard de livraison de la plate-forme logistique TINTENIAC. Sur l'exercice, il a été signé un protocole d'accord transactionnel avec le preneur soldant ainsi leur différend.

Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours		47 500		47 500
Provisions sur comptes clients	9 953	35 469		45 422
Autres provisions pour dépréciation		12 001	12 001	
TOTAL	9 953	94 971	12 001	92 922
TOTAL GÉNÉRAL	9 953	605 576	472 001	143 527

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	259 141	259 141	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé	259 141	259 141	
Clients douteux ou litigieux	65 108		65 108
Autres créances clients	2 838 275	2 838 275	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	432	432	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 912	2 912	
Etat – Impôts sur les bénéfices	207 763	207 763	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	366 772	366 772	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés	29 135	29 135	
Etat – Divers			
Groupes et associés	4 192 837	4 192 837	
Débiteurs divers	510 953	510 953	
Total de l'actif circulant	8 214 188	8 214 188	65 108
Charges constatées d'avance	29 289	29 289	
TOTAL	8 502 618	8 502 618	65 108

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1 577 663	27 663	1 550 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	4 591 020	748 486	3 608 457	234 077
Emprunts et dettes financières divers	290 683	6 731	283 952	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 379 102	1 379 102		
Personnel et comptes rattachés	77 576	77 576	485	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	64 979	64 979		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	590 610	590 610		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	7 219	7 219		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	421 313	421 313		
Autres dettes	35 351	35 351		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	998 612	998 612		
TOTAL	10 074 125	4 151 194	5 411 951	234 077

CHARGES A PAYER

Montant des charges à payer inclus dans les postes de bilan suivants :

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	27 663
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 427
Emprunts et dettes financières divers	281 159
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	217 642
Dettes fiscales et sociales	96 520
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	7 742
Autres dettes	
TOTAL	640 153

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Immobilisations financières	
- Créances rattachées à des participations	3 148
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients et comptes rattachés	1 500 580
- Autres créances	76 821
<i>dont avoirs à recevoir</i>	47 686
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total	1 580 549

VENTILATION DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE

Par effectif salarié, on entend l'ensemble des personnes ayant un contrat de travail et rémunérées directement par l'entreprise.

Par personnel mis à disposition, on entend personnel intérimaire et le personnel détaché ou prêté par l'entreprise.

Rubriques	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Ingénieurs et cadres	5,00	
Agents de maîtrise et techniciens	2,00	
Employés	1,00	
Ouvriers		
TOTAL	8,00	

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	29 289	998 612
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	29 289	998 612

TRANSFERT DE CHARGES

Rubrique	Montant
Transferts de charges d'exploitation	
Avantages en nature	21 177
Remboursement assurance	17 471
Refacturation compte inter-entreprise	52 560
Refacturation charges exploitation	14 589
Refacturation charges locatives	1 333
Aide COVID 19	2 299
Sous total Exploitation	109 428
Transferts de charges financières	
Sous total Financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Sous total Exceptionnelles	
TOTAL	109 428

GROUPE EURIVIM
Société par actions simplifiée au capital de 4 000 000 euros
Siège social : rue du Moulin de la Rousselière - CP 4106
44821 SAINT HERBLAIN CEDEX
753 050 855 RCS NANTES
(ci-après « la Société »)

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2021

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 315.924,98 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 315.924,98 euros

A la réserve légale 15.796,25 euros

Le solde 300.128,73 euros

En totalité au compte « Report à nouveau »

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 4.746.579,56 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Vote de l'assemblée générale du 28 juin 2021 :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

« Certifié conforme »

Le Président

Certifié conforme


SAS GROUPE EURIVIM

EXEMPLAIRE A
ADRESSER
AU GREFFE

Au capital de 4 000 000 €
Siège social : Rue Moulin la Rousselière
CP 4106
44821 SAINT HERBLAIN CEDEX
R.C.S. Tribunal de Commerce de Nantes 75305085500018

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2020



SAS ACOR AUDIT

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
Ouest Atlantique

127 rue Robert Schuman
44800 SAINT HERBLAIN

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la décision unanime des associés du 7 octobre 2019 nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS GROUPE EURIVIM relatifs à l'exercice clos le 31/12/2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif qu'en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- Titres de participation

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31/12/2020, s'établit à un montant de 2 614 304 Euros, sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, selon les modalités décrites dans la note « Titres immobilisés », figurant page 26 de l'annexe. Nos travaux ont consisté à apprécier les estimations et les hypothèses intervenant dans l'évaluation des titres de participation, et à vérifier que l'annexe des comptes annuels donne une information appropriée.

- Contrats à long terme

Votre société constate les résultats sur les contrats de promotion immobilière selon les modalités décrites page 26 de l'annexe des comptes annuels. La reconnaissance du résultat se fait en fonction de l'avancement technique du programme, et de son taux de commercialisation (lorsqu'il s'agit de vente par lot). Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à revoir les calculs de provision effectués par la direction, à les rapprocher par sondages des pièces justificatives, à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction, et à vérifier que l'annexe fournissait une information appropriée.

- Stocks

Les biens immobiliers en stocks, dont le montant net figurant au bilan clos le 31/12/2020 s'élève à 2 228 352 Euros, sont évalués à leur cout de revient, selon les modalités décrites page 26 de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les hypothèses retenues, à rapprocher par sondages les prix de revient calculés des pièces justificatives, et à vérifier que l'annexe fournissait une information appropriée.

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.

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 aux associés.

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.441-4 du code de commerce.

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

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

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

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

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

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

Fait à SAINT HERBLAIN,
Le 11/06/2021

SAS ACOR AUDIT
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
Ouest Atlantique

Représentée par :
Anthony GUILLOUCHE
Commissaire aux Comptes

SAS GROUPE EURIVIM

Au capital de 4 000 000 €

Siège social : Rue Moulin la Rousselière

CP 4106

44821 SAINT HERBLAIN CEDEX

R.C.S. Tribunal de Commerce de Nantes 75305085500018

COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2020

BILAN ACTIF

Actif				
Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	8 336	3 752	4 583	6 920
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	631 082		631 082	20 883
Constructions	128 098	67 625	60 473	77 432
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	136 346	88 347	47 999	68 994
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 614 304		2 614 304	3 041 512
Créances rattachées à des participations	259 141		259 141	227
Autres titres immobilisés	1 408		1 408	319
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 778 716	159 724	3 618 992	3 216 287
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	2 275 852	47 500	2 228 352	
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	2 903 383	45 422	2 857 961	777 713
Autres créances	5 310 805		5 310 805	4 009 793
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	785 914		785 914	133 967
Charges constatées d'avance	29 289		29 289	14 119
Actif circulant	11 305 243	92 922	11 212 321	4 935 593
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	15 083 959	252 646	14 831 313	8 151 879

BILAN PASSIF

Passif		
Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	4 000 000	3 000 000
<i>Dont versé</i>	4 000 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	
Ecart de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	300 000	69 158
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	89 100	1 153
RESULTAT DE L'EXERCICE	315 925	318 788
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	4 746 580	3 389 100
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques	50 605	
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges	50 605	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 577 663	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 591 020	1 241 535
Emprunts et dettes financières divers	711 996	1 926 376
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 379 102	51 577
Dettes fiscales et sociales	740 384	245 945
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	35 351	1 296 537
Produits constatés d'avance	998 612	810
Dettes	10 034 128	4 762 779
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	14 831 313	8 151 879

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	6 103 198		6 103 198	
Production vendue de biens				
Production vendue de services	117 665		117 665	1 611 340
Chiffre d'affaires net	6 220 863		6 220 863	1 611 340
Production stockée			(674 640)	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			581 430	20 578
Autres produits			3 795	35
Produits d'exploitation			6 131 447	1 631 953
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			14 155	
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			6 031 628	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			655 775	515 673
Impôts, taxes et versements assimilés			28 390	47 918
Salaires et traitements			487 893	485 772
Charges sociales			165 728	147 151
Dotations aux amortissements sur immobilisations			23 562	18 372
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			47 500	
Dotations aux provisions pour risques et charges			30 957	
Autres charges			12 024	56
Charges d'exploitation			7 497 612	1 214 942
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(1 366 164)	417 010
Bénéfice attribué ou perte transférée			501	
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			1 078 297	27 453
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			1 697 593	46 931
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			2 775 890	74 384
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			696 494	137 755
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

Charges financières	696 494	137 755
RÉSULTAT FINANCIER	2 079 396	(63 371)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	713 733	353 639
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	45 697	3 286
Produits exceptionnels sur opérations en capital	68 470	1 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		4 608
Produits exceptionnels	114 167	8 894
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	501 166	9 403
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 808	119
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	511 974	9 522
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(397 808)	(628)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise		(0)
Impôt sur les bénéfices		34 223
TOTAL DES PRODUITS	9 022 005	1 715 231
TOTAL DES CHARGES	8 706 080	1 396 443
BÉNÉFICE OU PÉRTE	315 925	318 788

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présupposant de la continuité de l'exploitation et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels (PCG, Règlement ANC.2014-03 et mises à jour en vigueur).

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Faits caractéristiques

L'année 2020 a été marquée par les événements suivants :

Crise sanitaire (Covid-19)

L'exercice clos au 31 décembre 2020 a été marqué par l'émergence et l'expansion de l'épidémie de coronavirus (COVID-19) et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020. Les mesures gouvernementales qui en ont découlé notamment le confinement de la population en France à partir du 16 mars, et la crise économique engendrée, ont eu un impact significatif sur l'activité de la Société entre le mois de mars 2020 et la fin du premier semestre.

Cela s'est traduit par :

- La souscription d'un Prêt Garanti par l'Etat d'un montant de 2 400 000 euros ;
- Le recours au chômage partiel du service opérationnel suite à la fermeture des chantiers ;
- L'annulation d'opérations en raison des difficultés rencontrées par nos clients.

Le 29 juin 2020, la société a bénéficié également d'un abandon de créances portant sur les comptes courants d'associés avec clause de retour à meilleure fortune d'un montant de 799 000 euros.

Le deuxième confinement, qui a eu lieu entre le 29 octobre et le 15 décembre 2020, a eu un impact plus mesuré sur l'activité de la Société. Au 31 décembre 2020, les conditions de retour à meilleure fortune étant respectées, GROUPE EURIVIM a réinscrit en compte-courant de ses associés la somme de 225 000 euros.

L'ensemble des actions jugées nécessaires afin d'assurer la continuité d'exploitation a été mis en œuvre à ce jour.

A la date d'arrêté des comptes, nous n'avons pas identifié d'éléments significatifs que pourrait avoir cette crise sur la valeur comptable des actifs et des passifs.

Restructuration

GROUPE EURIVIM a absorbé au 31 décembre 2020 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 les sociétés EURIVIM, CLC et SAVF. Cette restructuration a eu pour effet d'augmenter le résultat financier de 1 651 323 euros et de prendre des participations dans les sociétés EURIPROM à hauteur de 60% de son capital, BLEY SUD à hauteur de 75% de son capital, FONCIERE EURIVAL à hauteur de 35% de son capital, et DVL INVEST à hauteur de 9% de son capital.

Par ailleurs, il lui a été apporté des titres des sociétés AXINVEST et CKLC. Dorénavant, GROUPE EURIVIM détient 60% de la société AXINVEST et 75% de la société CKLC.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Les conséquences de l'épidémie de coronavirus (COVID-19) se poursuivant au-delà de l'exercice clos, l'impact financier de cette épidémie sur les comptes de l'exercice ouvert du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 ne peut être encore évalué avec précision.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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

Constructions	Entre 12 et 35 ans
Agencements et aménagements des constructions	Entre 5 et 20 ans
Installations techniques	15 ans
Matériels de bureau et informatique	Entre 3 et 5 ans
Mobiliers	5 et 7 ans

b) Titres immobilisés

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition qui n'inclut pas les frais d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence. L'appréciation de la valeur des titres de participation s'est faite au regard de la situation nette des filiales réévaluée sur la base des valeurs foncières estimées par un expert immobilier.

c) Stocks

Les encours et produits finis sont évalués au prix de revient constitué de l'ensemble des coûts directs.

La société utilise le plan comptable professionnel promoteur pour les opérations dont la durée est supérieure à 12 mois.

La reconnaissance du résultat à l'avancement se fait en fonction de l'avancement technique du programme et de son taux de commercialisation lorsqu'il s'agit de vente par lots.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

d) Créances et dettes

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

e) Résultat exceptionnel

En décembre 2019, la plate-forme logistique TINTENIAC a été livrée à la société BIOCOOP avec 5 mois de retard en raison d'un sinistre survenu en juin 2019. L'indemnité de 500 000 euros versée à la société BIOCOOP par TINTENIAC INVEST conformément au protocole d'accord transactionnel signé en date du 27 juillet 2020 a entraîné chez GROUPE EURIVIM la prise en compte d'une charge exceptionnelle de même montant.

f) Autres informations

Engagements donnés :

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, GROUPE EURIVIM leur a consenti un nantissement sur ses parts sociales pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 929 632 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès du Crédit Mutuel, GROUPE EURIVIM leur a consenti un nantissement de parts de société civile pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 60.246 euros.

Par ailleurs, EURIVIM a consenti une hypothèque sur l'immeuble faisant l'objet d'un emprunt contracté auprès de la Banque Populaire Atlantique, GROUPE. Le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 54.307 euros.

Engagements reçus :

GROUPE EURIVIM a procédé à un abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune au profit de la société EVRY INVEST à hauteur de 5 000 euros.

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	8 336		
Terrains	20 883		610 199
Constructions sur sol propre	156 540		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	84 703		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	58 851		2 302
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	320 976		615 747
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	3 041 738		1 668 707
Autres titres immobilisés	319		1 089
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	3 042 057		1 671 137
TOTAL	3 371 369		2 286 884

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors- service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			8 336	
Terrains			631 082	
Constructions sur sol propre		28 442	128 098	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers			84 703	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		9 509	51 643	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		41 197	895 526	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		1 837 000	2 873 446	
Autres titres immobilisés			1 408	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		1 838 340	2 874 854	
TOTAL		1 879 537	3 778 716	

AMORTISSEMENTS

Situation et mouvements de l'exercice des amortissements

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	1 416	2 336		3 752
Terrains				
Constructions sur sol propre	79 107	7 121	18 603	67 625
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. générales, agencements et divers	54 121	5 594		59 715
Matériel de transport				
Mat. de bureau et informatique, mobilier	20 438	8 510	317	28 632
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	153 667	21 226	18 920	155 972
TOTAL	155 083	23 562	18 920	159 724

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Rubriques	Différentiel de durée et autres	Dotations		Différentiel de durée	Reprises		Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
		Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels		Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	
Freis d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions installations gales							
Inst techniques et outill. indust.							
Inst gales, agencements et divers							
Matériel de transport							
Mat de bureau, infor. et mobilier							
Emballages récupérables et divers							
Total des ventilations immos							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL DES DOTATIONS			TOTAL DES REPRISES		DOTATIONS - REPRISES		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Détails (Renseignements concernant les filiales)	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations					
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)					
SCI EURIWEST	98 671	238 257	100	824 000	824 000
SCI EURIGEST	10 000	(118 893)	100	12 000	12 000
SCI RETAIL PARK DE SOCIONDO	1 000	(1 261)	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	(96 149)	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	(51 949)	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	(182 298)	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	(289 437)	100	310 000	310 000
MONTIMMO	1 000		99,90	999	999
BLEY SUD	1 000		75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	(27 567)	75	750	750
CKLC	1 000		75	732 204	732 204
BOIS DE LA HECHÉ	1 000		70	700	700
LA ROUSINE	1 000	(98 976)	67	670	670
EURIPROM	10 000		60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000		60	600	600
SCI LA TONNELLE	1 000	8 815	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000		60	600	600
SCI AXINVEST	1 000	(47 982)	60	63 182	63 182
SCI W	1 500	41 931	50	751	751
SCI LA CROIX NOEL	20 000	1 143	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000		40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000		40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	8 523	35	559 114	559 114

B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A:

a) Françaises

b) Etrangères

- Participations non reprises en A:

a) Françaises

MONT'INVEST	1 000	(14 522)	2	2	2
DERVIMMO	1 000	(236 715)	1	10	10
RAVINVEST	1 000	(58 388)	1	10	10
NORMAGEST	1 000	6 433	0,10	1	1
SL 33	10 000	0	50	5 000	5 000
DVL INVEST	10 000	(200 087)	9	41 443	41 443

b) Etrangères

La quote-part du capital détenu en % correspond au % direct des titres détenus par GROUPE EURIVIM.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a pris des participations au sein de :

- La société SC CKLC (510 766 256 RCS NANTES) à hauteur de 75% de son capital,
- La société SCI AXINVEST (811 545 482 RCS NANTES), à hauteur de 60% de son capital,
- La société SNC EVRY INVEST (889 812 111 RCS NANTES), à hauteur de 40% de son capital,
- La société SNC EURIPROM (521 922 864 RCS NANTES), à hauteur de 60% de son capital,
- La société FONCIERE EURIVAL (822 503 157 RCS NANTERRE), à hauteur de 35% de son capital,
- La société SNC BLEY SUD (841 177 553 RCS NANTES) à hauteur de 75% de son capital,
- La société SCCV SL33 (851 964 171 RCS LYON), à hauteur de 50% de son capital,
- La société DVL INVEST (829 796 697 RCS NANTERRE), à hauteur de 9% de son capital,
- La société SNC BOIS DE LA HECHÉ (890 172 711 RCS NANTES), à hauteur de 70% de son capital,
- La société SNC MONTIMMO (890 396 021 RCS NANTES), à hauteur de 99,90% de son capital.

Suite...

Détails (Renseignements concernant les filiales)	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations					
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)					
SCI EURIWEST	1 901 592		548 350	7 081	
SCI EURIGEST	348 845		61 164	24 915	
SCI RETAIL PARK DE SOCIONDO	418			(7)	
SCI ORVIMMO	159 667		182 580	4 245	
SCI BREVINVEST	159 595		48 359	(4 114)	
SCI CHAFFINVEST	224 239		457 773	(36 068)	
DU GROSSET	270 547		47 760	(7 482)	
MONTIMMO	4 360			(337)	
BLEY SUD	258 866			(15 518)	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	115 220		101 333	(1 821)	
CKLC	5 006			74 128	
BOIS DE LA HECHÉ	4 410			(335)	
LA ROUSINE	389 127			(365)	
EURIPROM	180 158			(7 609)	
SCI FLORINVEST	768		38 615	10 876	
SCI LA TONNELLE	955		83 425	(2 437)	
SCI MEDOCINVEST			87 911	51 493	
SCI AXINVEST	4 051		60 665	16 909	
SCI W			146 592	44 008	
SCI LA CROIX NOEL	33 435			(10 085)	
SCI CHAFFIMMO	195 606		161 472	67 629	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	273			(683)	
EVRY INVEST	1 400			N/A	
FONCIÈRE EURIVAL				(61 526)	

B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A:

a) Françaises

b) Etrangères

- Participations non reprises en A:

a) Françaises

MONT'INVEST	15 932	66 896	(410 401)
DERVIMMO	6 705	81 714	(10 145)
RAVINVEST	121 219	171 739	2 770
NORMAGEST		205 656	8 330
SL 33		305 210	(612)
DVL INVEST			22 438

b) Etrangères

CAPITAL SOCIAL

Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Remboursées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	269 592	29 226		298 818	13.3861
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
TOTAL	269 592	29 226		298 818	

Le 31 décembre 2020, les associés ont décidé :

Suite à la fusion avec la société CLC, d'augmenter le capital social d'un montant de 76 849,46 euros par l'émission de 6 906 actions nouvelles de la Société attribuées aux associés de la société CLC. Cette augmentation de capital a eu pour effet de porter le capital social de 3 000 000 euros à 3 076 849,46 euros.

A titre de rémunération des apports des titres de la société AXINVEST et CKLC qu'ils détenaient, d'augmenter le capital social de la société de 3 076 849,46 euros à 3 325 224,78 euros au moyen de la création de 22 320 actions nouvelles.

D'augmenter le capital de la Société de 3 325 224,78 euros à 4 000 000 euros par voie d'incorporation directe au capital de la totalité de la prime de fusion et partiellement des primes d'apports, et élévation du nominal de l'action.

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Provisions réglementées				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				

Provisions pour risques et charges				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		510 605	460 000	50 605
TOTAL		510 605	460 000	50 605

Dans les comptes clos le 31 décembre 2019 d'EURIVIM, il avait été constaté une provision pour risque d'un montant de 460 000 euros dans le cadre du retard de livraison de la plate-forme logistique TINTENIAC. Sur l'exercice, il a été signé un protocole d'accord transactionnel avec le preneur soldant ainsi leur différend.

Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours		47 500		47 500
Provisions sur comptes clients	9 953	35 469		45 422
Autres provisions pour dépréciation		12 001	12 001	
TOTAL	9 953	94 971	12 001	92 922
TOTAL GÉNÉRAL	9 953	605 576	472 001	143 527

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	259 141	259 141	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé	259 141	259 141	
Clients douteux ou litigieux	65 108		65 108
Autres créances clients	2 838 275	2 838 275	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	432	432	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 912	2 912	
Etat - Impôts sur les bénéfices	207 763	207 763	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	366 772	366 772	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés	29 135	29 135	
Etat - Divers			
Groupes et associés	4 192 837	4 192 837	
Débiteurs divers	510 953	510 953	
Total de l'actif circulant	8 214 188	8 214 188	65 108
Charges constatées d'avance	29 289	29 289	
TOTAL	8 502 618	8 502 618	65 108

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1 577 663	27 663	1 550 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	4 591 020	748 486	3 608 457	234 077
Emprunts et dettes financières divers	290 683	6 731	283 952	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 379 102	1 379 102		
Personnel et comptes rattachés	77 576	77 576	485	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	64 979	64 979		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	590 610	590 610		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	7 219	7 219		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	421 313	421 313		
Autres dettes	35 351	35 351		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	998 612	998 612		
TOTAL	10 034 128	4 357 157	5 442 894	234 077

CHARGES A PAYER

Montant des charges à payer inclus dans les postes de bilan suivants :

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	27 663
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 427
Emprunts et dettes financières divers	281 159
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	217 642
Dettes fiscales et sociales	96 520
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	7 742
Autres dettes	
TOTAL	640 153

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Immobilisations financières	
- Créances rattachées à des participations	3 148
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients et comptes rattachés	1 500 580
- Autres créances	76 821
<i>dont avoirs à recevoir</i>	47 686
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	1 580 549

VENTILATION DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE

Par effectif salarié, on entend l'ensemble des personnes ayant un contrat de travail et rémunérées directement par l'entreprise.

Par personnel mis à disposition, on entend personnel intérimaire et le personnel détaché ou prêté par l'entreprise.

Rubriques	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Ingénieurs et cadres	5,00	
Agents de maîtrise et techniciens	2,00	
Employés	1,00	
Ouvriers		
TOTAL	8,00	

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	29 289	998 612
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	29 289	998 612

TRANSFERT DE CHARGES

Rubrique	Montant
Transferts de charges d'exploitation	
Avantages en nature	21 177
Remboursement assurance	17 471
Refacturation compte inter-entreprise	52 560
Refacturation charges exploitation	14 589
Refacturation charges locatives	1 333
Aide COVID 19	2 299
Sous total Exploitation	109 428
Transferts de charges financières	
Sous total Financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Sous total Exceptionnelles	
TOTAL	109 428