

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 30/06/2022 sous le numéro de dépôt 12730

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 2021

« certifiés conformes »

certifiés conformes

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'C' followed by a smaller 'han'.

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	12 477	6 353	6 123	4 583
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	631 082		631 082	631 082
Constructions	128 098	74 066	54 032	60 473
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	138 244	102 144	36 100	47 999
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 644 523		2 644 523	2 614 304
Créances rattachées à des participations				259 141
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 408
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 555 762	182 563	3 373 199	3 618 992
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 628 751		1 628 751	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	1 822 344		1 822 344	2 857 961
Autres créances	5 340 997		5 340 997	5 310 805
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	2 012 568		2 012 568	785 914
Charges constatées d'avance	22 347		22 347	29 289
Actif circulant	10 827 008		10 827 008	11 212 321
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	14 382 769	182 563	14 200 206	14 831 313

BILAN PASSIF

Passif		
Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	4 000 000	4 000 000
<i>Dont versé</i>	4 000 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	41 555
Ecart de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	315 796	300 000
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	389 228	89 100
RESULTAT DE L'EXERCICE	411 129	315 925
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	5 157 709	4 746 580
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	2 693 871	1 577 663
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 863 614	4 591 020
Emprunts et dettes financières divers	886 690	711 996
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	884 598	1 379 102
Dettes fiscales et sociales	627 592	740 384
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	65 902	35 351
Produits constatés d'avance	20 231	998 612
Dettes	9 042 498	10 034 128
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	14 200 206	14 831 313

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	3 775 883		3 775 883	6 103 198
Production vendue de biens				
Production vendue de services	983 120		983 120	117 665
Chiffre d'affaires net	4 759 003		4 759 003	6 220 863
Production stockée			(694 601)	(674 640)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			203 645	581 430
Autres produits			404	3 795
Produits d'exploitation			4 268 451	6 131 447
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			21 988	14 155
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			2 920 692	6 031 628
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			577 881	655 775
Impôts, taxes et versements assimilés			33 743	28 390
Salaires et traitements			537 222	487 893
Charges sociales			236 903	165 728
Dotations aux amortissements sur immobilisations			22 839	23 562
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				47 500
Dotations aux provisions pour risques et charges				30 957
Autres charges			58 694	12 024
Charges d'exploitation			4 409 963	7 497 612
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(141 512)	(1 366 164)
Bénéfice attribué ou perte transférée			325 852	501
Perte supportée ou bénéfice transféré			23 502	
Produits financiers de participation			630 018	1 078 297
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			79	1 697 593
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			630 097	2 775 890
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			381 804	696 494
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			381 804	696 494
RÉSULTAT FINANCIER			248 293	2 079 396
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			409 131	713 733
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				45 697
Produits exceptionnels sur opérations en capital			499	68 470
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			499	114 167
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				501 166
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			499	10 808
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			499	511 974
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				(397 808)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			(1 998)	
TOTAL DES PRODUITS			5 224 899	9 022 005
TOTAL DES CHARGES			4 813 770	8 706 080
BÉNÉFICE OU PERTE			411 129	315 925

ANNEXE

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

(Articles R. 123-195 et R. 123-198 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total du bilan avant répartition est de 14.200.206 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 411.129 Euros. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

La société GROUPE EURIVIM est une société par actions simplifiée. Elle exerce une activité immobilière intervenant suivant les opérations en qualité de promoteur, lotisseur, maître d'ouvrage délégué ou marchand de biens. Elle a par ailleurs une activité de holding animatrice de groupe. Le siège social est situé Rue du Moulin de la Rousselière à Saint-Herblain.

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 2021 a été marquée par les événements suivants :

Crise sanitaire (Covid-19)

Les mesures gouvernementales de confinement et de distanciation liées à la pandémie de COVID-19 se sont poursuivies en 2021 sans conduire à la fermeture de chantiers, ni à l'arrêt de la signature des actes notariés. Elles n'ont eu qu'un impact mesuré sur notre activité.

Contexte inflationniste

Le contexte actuel d'inflation des prix de matières premières nous incite à être particulièrement vigilant aux clauses d'indexation et suivi de la sécurisation des budgets.

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

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

La guerre, déclenchée le 24 février 2022, opposant la Russie à l'Ukraine aura des conséquences économiques et financières importantes au niveau mondial. Au 31 décembre 2021, la société n'a pas d'activité ou de lien d'affaires ni avec la Russie ni avec l'Ukraine.

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 / dégressif 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. 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.

e) 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.

f) Autres informations**Engagements donnés :**

Le 29 juin 2020, la société avait bénéficié d'un abandon de créances portant sur les comptes courants d'associés avec clause de retour à meilleure fortune. Au 31 décembre 2021, les conditions de retour à meilleure fortune étant respectées, GROUPE EURIVIM a réinscrit en compte-courant de ses associés la somme de 150 000 euros. Le montant de l'engagement financier conditionnel donné s'élève dorénavant à 424 000 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement sur ses parts sociales pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 761 462 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès du Crédit Mutuel, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement de parts de société civile pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 39 250 euros.

Par ailleurs, GROUPE EURIVIM a consenti une hypothèque sur l'immeuble faisant l'objet d'un emprunt contracté auprès de la BPGO. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 36 998 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. Au 31 décembre 2021, Les conditions de retour à meilleur fortune ne sont pas réalisées.

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		4 141
Terrains	631 082		
Constructions sur sol propre	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	51 643		1 898
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	895 526		1 898
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 873 446		30 717
Autres titres immobilisés	1 408		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 874 854		30 717
TOTAL	3 778 716		36 756

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			12 477	
Terrains			631 082	
Constructions sur sol propre			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			53 541	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles			897 424	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations	259 141	499	2 644 523	
Autres titres immobilisés		70	1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières	259 141	569	2 645 861	
TOTAL	259 141	569	3 555 762	

AMORTISSEMENTS

Situation et mouvements de l'exercice des amortissements techniques (ou venant en diminution de l'actif)

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	3 752,15	2 600,89		6 353,04
Terrains				
Constructions sur sol propre	67 625	6 440		74 066
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers	59 715	5 594		65 309
Matériel de transport				
Mat de bureau et informatique, mobilier	28 632	8 203		36 835
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	155 972	20 238		176 210
TOTAL	159 724	22 839		182 563

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	
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 iminos.							
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	245 338	100	824 000	824 000
SCI EURIGEST	10 000	(93 978)	100	12 000	12 000
CESSON INVEST	1 000	(1 268)	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	(91 904)	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	(56 064)	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	(218 366)	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	(297 519)	100	310 000	310 000
BLEY SUD	1 000		75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	(29 388)	75	750	750
CKLC	1 000	74 128	75	732 204	732 204
BOIS DE LA HECHÉ	1 000		70	700	700
LA ROUSINE	1 000	(99 340)	67	670	670
EURIPROM	10 000		60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000		60	600	600
SCI LA TONNELLE	1 000	6 378	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000		60	600	600
SCI AXINVEST	1 000	(31 073)	60	63 182	63 182
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	(1 364)	40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000		40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	(53 003)	35	559 114	559 114
MONTIMMO	1 000		50	500	500
SCI W	1 500	85 938	50	751	751
SCI LA CROIX NOËL	20 000	(8 941)	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
SL 33	10 000	(612)	50	5 000	5 000
FLEURY IMMO	1 000		30	30 717	30 717
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
b) Étrangères					
- Participations non reprises en A:					

a) Françaises

MONT'INVEST	1 000	(424 923)	2	20	20
DERVIMMO	1 000	(246 860)	1	10	10
RAVINVEST	1 000	(55 619)	1	10	10
NORMAGEST	1 000	14 763	0,10	1	1
DVL INVEST	10 000	(177 650)	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 2021, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société FLEURY IMMO (790007157 RCS NANTES) à hauteur de 30% de son capital.

GROUPE EURIVIM a par ailleurs cédé des titres de la société MONTIMMO (890396021 RCS NANTES) ramenant sa participation à 50 % du 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	1 611 343		555 051	188 258	
SCI EURIGEST	539 175		62 787	(17 557)	
CESSON INVEST	505			(237)	
SCI ORVIMMO	80 017		184 260	797	
SCI BREVINVEST	140 350		48 200	(6 165)	
SCI CHAFFINVEST	226 866			(13 761)	
DU GROSSET	273 710		61 625	12 746	
BLEY SUD	265 061			(13 978)	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	116 572		102 568	(8 880)	
CKLC	37 402			23 097	
BOIS DE LA HECHÉ	62 232			(1 826)	
LA ROUSINE	389 130			(468)	
EURIPROM	178 790		1	(5 794)	
SCI FLORINVEST	3 639		39 638	18 224	
SCI LA TONNELLE	966		82 568	(5 423)	
SCI MEDOCINVEST	(24 356)		89 094	51 786	
SCI AXINVEST	4 099		60 591	15 867	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	(43 634)			1 205 261	
EVRY INVEST	1 416		1 094 938	(85 413)	
FONCIÈRE EURIVAL	(44 124)			(50 178)	
MONTIMMO	3 170			(2 940)	
SCI W	(18 218)		149 565	47 967	
SCI LA CROIX NOËL	33 438			(946)	
SCI CHAFFIMMO	154 276		163 106	105 253	
SL 33				(2 375)	
FLEURY IMMO	(7 835)				
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
b) Étrangères					

- Participations non reprises en A:				
a) Françaises				
MONT'INVEST	7 584		628 429	2 233 246
DERVIMMO	6 988		81 578	(24 318)
RAVINVEST	32 040		143 662	7 871
NORMAGEST	(1 170)		211 105	15 037
DVL INVEST				59 691
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	298 818			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	298 818			298 818	

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	50 605		50 605	
TOTAL	50 605		50 605	

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	45 422		45 422	
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	92 922		92 922	
TOTAL GÉNÉRAL	143 527		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			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 822 344	1 822 344	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 248	3 248	
Etat – Impôts sur les bénéfices	10 172	10 172	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	139 612	139 612	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers	300	300	
Groupes et associés	4 773 335	4 773 335	
Débiteurs divers	414 330	414 330	
Total de l'actif circulant	7 163 341	7 163 341	
Charges constatées d'avance	22 347	22 347	
TOTAL	7 185 689	7 185 689	

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	2 693 871	40 871	2 653 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 863 614	691 888	3 012 125	159 601
Emprunts et dettes financières divers	296 482	21 482	275 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	884 598	884 598		
Personnel et comptes rattachés	39 654	39 654		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	62 108	62 108		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	333 313	333 313		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	192 517	192 517		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	590 208		590 208	
Autres dettes	65 902	65 902		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	20 231	20 231		
TOTAL	9 042 498	2 352 564	6 530 333	159 601

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	40 871
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 574
Emprunts et dettes financières divers	287 505
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	182 005
Dettes fiscales et sociales	243 099
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	7 656
Autres dettes	
TOTAL	770 710

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	
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients et comptes rattachés	244 275
- Autres créances	206 759
<i>dont avoirs à recevoir</i>	2 715
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	451 034

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	
Agents de maîtrise et techniciens	2	
Employés	1	
Ouvriers		
TOTAL	8	

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	22 347	20 231
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	22 347	20 231

TRANSFERT DE CHARGES

Rubrique	Montant
Transferts de charges d'exploitation	
Avantages en nature	20 370
Remboursement assurance	4 637
Refacturation charges exploitation	33 913
Refacturation charges locatives	1 198
Sous total Exploitation	
Transferts de charges financières	
Sous total Financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Sous total Exceptionnelles	
TOTAL	60 118

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 27 JUIN 2022

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 411 129 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 411 129 euros

A la réserve légale 20 557 euros
Dont le montant s'élève ainsi à 336 353 euros

Le solde 390 572 euros
En totalité au compte « Report à nouveau »

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 5 157 709 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 27 juin 2022 :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

« Certifié conforme »

Le Président

certifié conforme



EXEMPLAIRE A
ADRESSER
AU GREFFE

SAS GROUPE EURIVIM

Au capital de 4 000 000 €
Siège social : Rue du Moulin de la Rousselière
CP 4106
44821 SAINT HERBLAIN CEDEX
R.C.S. NANTES 753 050 855

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2021



GEIREC NANTES

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
Ouest Atlantique

127 rue Robert Schuman
44800 SAINT HERBLAIN

A l'assemblée générale

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 31/12/2021, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 01/01/2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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 que, 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 31/12/2021, s'établit à un montant de 2 644 523 Euros, sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, selon les modalités décrites dans la note « Titres immobilisés », figurant dans le paragraphe « b) titres immobilisés » 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 dans le paragraphe « c) Stocks » 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 31/12/2021 s'élève à 1 628 751 Euros, sont évalués à leur cout de revient, selon les modalités décrites dans le paragraphe « c) Stocks » 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressé aux associés.

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 20 juin 2022

GEIREC NANTES

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 753 050 855

COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2021

GEIREC NANTES

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale

Ouest Atlantique

127 rue Robert Schuman

44800 SAINT HERBLAIN

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	12 477	6 353	6 123	4 583
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	631 082		631 082	631 082
Constructions	128 098	74 066	54 032	60 473
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	138 244	102 144	36 100	47 999
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 644 523		2 644 523	2 614 304
Créances rattachées à des participations				259 141
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 408
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 555 762	182 563	3 373 199	3 618 992
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 628 751		1 628 751	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	1 822 344		1 822 344	2 857 961
Autres créances	5 340 997		5 340 997	5 310 805
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	2 012 568		2 012 568	785 914
Charges constatées d'avance	22 347		22 347	29 289
Actif circulant	10 827 008		10 827 008	11 212 321
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	14 382 769	182 563	14 200 206	14 831 313

BILAN PASSIF

Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	4 000 000	4 000 000
<i>Dont versé</i>	4 000 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	41 555
Ecart de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	315 796	300 000
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	389 228	89 100
RESULTAT DE L'EXERCICE	411 129	315 925
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	5 157 709	4 746 580
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	2 693 871	1 577 663
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 863 614	4 591 020
Emprunts et dettes financières divers	886 690	711 996
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	884 598	1 379 102
Dettes fiscales et sociales	627 592	740 384
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	65 902	35 351
Produits constatés d'avance	20 231	998 612
Dettes	9 042 498	10 034 128
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	14 200 206	14 831 313

Compte de résultat

COMPTES DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	3 775 883		3 775 883	6 103 198
Production vendue de biens				
Production vendue de services	983 120		983 120	117 665
Chiffre d'affaires net	4 759 003		4 759 003	6 220 863
Production stockée			(694 601)	(674 640)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			203 645	581 430
Autres produits			404	3 795
Produits d'exploitation			4 268 451	6 131 447
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			21 988	14 155
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			2 920 692	6 031 628
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			577 881	655 775
Impôts, taxes et versements assimilés			33 743	28 390
Salaires et traitements			537 222	487 893
Charges sociales			236 903	165 728
Dotations aux amortissements sur immobilisations			22 839	23 562
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				47 500
Dotations aux provisions pour risques et charges				30 957
Autres charges			58 694	12 024
Charges d'exploitation			4 409 963	7 497 612
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(141 512)	(1 366 164)
Bénéfice attribué ou perte transférée			325 852	501
Perte supportée ou bénéfice transféré			23 502	
Produits financiers de participation			630 018	1 078 297
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			79	1 697 593
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			630 097	2 775 890
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			381 804	696 494
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			381 804	696 494
RÉSULTAT FINANCIER			248 293	2 079 396
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			409 131	713 733
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				45 697
Produits exceptionnels sur opérations en capital			499	68 470
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			499	114 167
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				501 166
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			499	10 808
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			499	511 974
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				(397 808)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			(1 998)	
TOTAL DES PRODUITS			5 224 899	9 022 005
TOTAL DES CHARGES			4 813 770	8 706 080
BÉNÉFICE OU PERTE			411 129	315 925

ANNEXE

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

(Articles R. 123-195 et R. 123-198 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total du bilan avant répartition est de 14.200.206 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 411.129 Euros. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

La société GROUPE EURIVIM est une société par actions simplifiée. Elle exerce une activité immobilière intervenant suivant les opérations en qualité de promoteur, lotisseur, maître d'ouvrage délégué ou marchand de biens. Elle a par ailleurs une activité de holding animatrice de groupe. Le siège social est situé Rue du Moulin de la Rousselière à Saint-Herblain.

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 2021 a été marquée par les événements suivants :

Crise sanitaire (Covid-19)

Les mesures gouvernementales de confinement et de distanciation liées à la pandémie de COVID-19 se sont poursuivies en 2021 sans conduire à la fermeture de chantiers, ni à l'arrêt de la signature des actes notariés. Elles n'ont eu qu'un impact mesuré sur notre activité.

Contexte inflationniste

Le contexte actuel d'inflation des prix de matières premières nous incite à être particulièrement vigilant aux clauses d'indexation et suivi de la sécurisation des budgets.

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

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

La guerre, déclenchée le 24 février 2022, opposant la Russie à l'Ukraine aura des conséquences économiques et financières importantes au niveau mondial. Au 31 décembre 2021, la société n'a pas d'activité ou de lien d'affaires ni avec la Russie ni avec l'Ukraine.

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 / dégressif 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. 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.

e) 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.

f) Autres informations

Engagements donnés :

Le 29 juin 2020, la société avait bénéficié d'un abandon de créances portant sur les comptes courants d'associés avec clause de retour à meilleure fortune. Au 31 décembre 2021, les conditions de retour à meilleure fortune étant respectées, GROUPE EURIVIM a réinscrit en compte-courant de ses associés la somme de 150 000 euros. Le montant de l'engagement financier conditionnel donné s'élève dorénavant à 424 000 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement sur ses parts sociales pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 761 462 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté auprès du Crédit Mutuel, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement de parts de société civile pour le montant initial de l'emprunt. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 39 250 euros.

Par ailleurs, GROUPE EURIVIM a consenti une hypothèque sur l'immeuble faisant l'objet d'un emprunt contracté auprès de la BPGO. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 36 998 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. Au 31 décembre 2021, Les conditions de retour à meilleur fortune ne sont pas réalisées.

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		4 141
Terrains	631 082		
Constructions sur sol propre	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	51 643		1 898
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	895 526		1 898
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 873 446		30 717
Autres titres immobilisés	1 408		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 874 854		30 717
TOTAL	3 778 716		36 756

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			12 477	
Terrains			631 082	
Constructions sur sol propre			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			53 541	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles			897 424	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations	259 141	499	2 644 523	
Autres titres immobilisés		70	1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières	259 141	569	2 645 861	
TOTAL	259 141	569	3 555 762	

AMORTISSEMENTS

Situation et mouvements de l'exercice des amortissements techniques (ou venant en diminution de l'actif)

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	3 752,15	2 600,89		6 353,04
Terrains				
Constructions sur sol propre	67 625	6 440		74 066
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers	59 715	5 594		65 309
Matériel de transport				
Mat de bureau et informatique, mobilier	28 632	8 203		36 835
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	155 972	20 238		176 210
TOTAL	159 724	22 839		182 563

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
	Differential de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels	Differential de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	
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 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	245 338	100	824 000	824 000
SCI EURIGEST	10 000	(93 978)	100	12 000	12 000
CESSON INVEST	1 000	(1 268)	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	(91 904)	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	(56 064)	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	(218 366)	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	(297 519)	100	310 000	310 000
BLEY SUD	1 000		75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	(29 388)	75	750	750
CKLC	1 000	74 128	75	732 204	732 204
BOIS DE LA HECHÉ	1 000		70	700	700
LA ROUSINE	1 000	(99 340)	67	670	670
EURIPROM	10 000		60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000		60	600	600
SCI LA TONNELLE	1 000	6 378	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000		60	600	600
SCI AXINVEST	1 000	(31 073)	60	63 182	63 182
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	(1 364)	40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000		40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	(53 003)	35	559 114	559 114
MONTIMMO	1 000		50	500	500
SCI W	1 500	85 938	50	751	751
SCI LA CROIX NOËL	20 000	(8 941)	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
SL 33	10 000	(612)	50	5 000	5 000
FLEURY IMMO	1 000		30	30 717	30 717
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
b) Étrangères					
- Participations non reprises en A:					

a) Françaises

MONT'INVEST	1 000	(424 923)	2	20	20
DERVIMMO	1 000	(246 860)	1	10	10
RAVINVEST	1 000	(55 619)	1	10	10
NORMAGEST	1 000	14 763	0,10	1	1
DVL INVEST	10 000	(177 650)	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 2021, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société FLEURY IMMO (790007157 RCS NANTES) à hauteur de 30% de son capital.

GROUPE EURIVIM a par ailleurs cédé des titres de la société MONTIMMO (890396021 RCS NANTES) ramenant sa participation à 50 % du 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	1 611 343		555 051	188 258	
SCI EURIGEST	539 175		62 787	(17 557)	
CESSON INVEST	505			(237)	
SCI ORVIMMO	80 017		184 260	797	
SCI BREVINVEST	140 350		48 200	(6 165)	
SCI CHAFFINVEST	226 866			(13 761)	
DU GROSSET	273 710		61 625	12 746	
BLEY SUD	265 061			(13 978)	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	116 572		102 568	(8 880)	
CKLC	37 402			23 097	
BOIS DE LA HECHÉ	62 232			(1 826)	
LA ROUSINE	389 130			(468)	
EURIPROM	178 790		1	(5 794)	
SCI FLORINVEST	3 639		39 638	18 224	
SCI LA TONNELLE	966		82 568	(5 423)	
SCI MEDOCINVEST	(24 356)		89 094	51 786	
SCI AXINVEST	4 099		60 591	15 867	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	(43 634)			1 205 261	
EVRY INVEST	1 416		1 094 938	(85 413)	
FONCIÈRE EURIVAL	(44 124)			(50 178)	
MONTIMMO	3 170			(2 940)	
SCI W	(18 218)		149 565	47 967	
SCI LA CROIX NOËL	33 438			(946)	
SCI CHAFFIMMO	154 276		163 106	105 253	
SL 33				(2 375)	
FLEURY IMMO	(7 835)				
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
b) Étrangères					

- Participations non reprises en A:**a) Françaises**

MONT'INVEST	7 584	628 429	2 233 246
DERVIMMO	6 988	81 578	(24 318)
RAVINVEST	32 040	143 662	7 871
NORMAGEST	(1 170)	211 105	15 037
DVL INVEST			59 691

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	298 818			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	298 818			298 818	

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	50 605		50 605	
TOTAL	50 605		50 605	

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	45 422		45 422	
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	92 922		92 922	
TOTAL GÉNÉRAL	143 527		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			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 822 344	1 822 344	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 248	3 248	
Etat – Impôts sur les bénéfices	10 172	10 172	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	139 612	139 612	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers	300	300	
Groupes et associés	4 773 335	4 773 335	
Débiteurs divers	414 330	414 330	
Total de l'actif circulant	7 163 341	7 163 341	
Charges constatées d'avance	22 347	22 347	
TOTAL	7 185 689	7 185 689	

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	2 693 871	40 871	2 653 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 863 614	691 888	3 012 125	159 601
Emprunts et dettes financières divers	296 482	21 482	275 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	884 598	884 598		
Personnel et comptes rattachés	39 654	39 654		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	62 108	62 108		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	333 313	333 313		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	192 517	192 517		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	590 208		590 208	
Autres dettes	65 902	65 902		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	20 231	20 231		
TOTAL	9 042 498	2 352 564	6 530 333	159 601

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	40 871
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 574
Emprunts et dettes financières divers	287 505
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	182 005
Dettes fiscales et sociales	243 099
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	7 656
Autres dettes	
TOTAL	770 710

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	
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients et comptes rattachés	244 275
- Autres créances	206 759
<i>dont avoirs à recevoir</i>	2 715
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	451 034

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	
Agents de maîtrise et techniciens	2	
Employés	1	
Ouvriers		
TOTAL	8	

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	22 347	20 231
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	22 347	20 231

TRANSFERT DE CHARGES

Rubrique	Montant
Transferts de charges d'exploitation	
Avantages en nature	20 370
Remboursement assurance	4 637
Refacturation charges exploitation	33 913
Refacturation charges locatives	1 198
Sous total Exploitation	
Transferts de charges financières	
Sous total Financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Sous total Exceptionnelles	
TOTAL	60 118