

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 07/07/2023 sous le numéro de dépôt 9313

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 2022

« certifiés conformes »

certifiés conformes



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	9 766	2 711	6 123
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	631 082		631 082	631 082
Constructions	128 098	79 240	48 858	54 032
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	138 844	113 498	25 346	36 100
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 668 790		2 668 790	2 644 523
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 338
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 580 629	202 504	3 378 125	3 373 199
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 682 333		1 682 333	1 628 751
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	1 794 970		1 794 970	1 822 344
Autres créances	7 018 042		7 018 042	5 340 997
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	2 286 050		2 286 050	2 012 568
Charges constatées d'avance	25 287		25 287	22 347
Actif circulant	12 806 683		12 806 683	10 827 008
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	16 387 311	202 504	16 184 808	14 200 206

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
Ecarts de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	336 353	315 796
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	779 800	389 228
RESULTAT DE L'EXERCICE	444 229	411 129
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	5 601 938	5 157 709
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	2 741 921	2 693 871
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 946 419	3 863 614
Emprunts et dettes financières divers	919 029	886 690
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 436 514	884 598
Dettes fiscales et sociales	538 171	627 592
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	44 185	65 902
Produits constatés d'avance	956 631	20 231
Dettes	10 582 870	9 042 498
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	16 184 808	14 200 206

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	3 811 128		3 811 128	3 775 883
Production vendue de biens				
Production vendue de services	553 295		553 295	983 120
Chiffre d'affaires net	4 364 423		4 364 423	4 759 003
Production stockée			53 593	(694 601)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			135 100	203 645
Autres produits			2 819	404
Produits d'exploitation			4 555 935	4 268 451
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				21 988
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 551 961	2 920 692
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			646 981	577 881
Impôts, taxes et versements assimilés			28 177	33 743
Salaires et traitements			568 338	537 222
Charges sociales			259 138	236 903
Dotations aux amortissements sur immobilisations			20 790	22 839
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			111	58 694
Charges d'exploitation			5 075 496	4 409 963
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(519 561)	(141 512)
Bénéfice attribué ou perte transférée			142 375	325 852
Perte supportée ou bénéfice transféré			22 786	23 502
Produits financiers de participation			432 003	630 018
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			901 145	79
Reprises sur provisions et transferts de charges			4 186	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			1 337 335	630 097
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			493 164	381 804
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			493 164	381 804
RÉSULTAT FINANCIER			844 170	248 293
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			444 198	409 131
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			17 031	
Produits exceptionnels sur opérations en capital				499
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			17 031	499
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			17 000	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				499
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			17 000	499
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			31	
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices				(1 998)
TOTAL DES PRODUITS			6 052 675	5 224 899
TOTAL DES CHARGES			5 608 446	4 813 770
BÉNÉFICE OU PERTE			444 229	411 129

ANNEXE

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

1. Principes généraux

(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 31/12/2022 dont le total du bilan avant répartition est de 16.184.808 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 444.229 euros. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

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 presumant 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 2022 a été marquée par le durcissement de l'environnement économique (Guerre russo-ukrainienne, persistance de l'inflation, augmentation des coûts de construction et forte progression des taux d'intérêts).

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

1. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :**a) Immobilisations**

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.

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) 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 2022, 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 274 000 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 2022 est de 589 211 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 2022 est de 17 551 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 2022 est de 18 875 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 2022, 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	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		1 449
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	897 424		1 449
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 644 523		24 267
Autres titres immobilisés	1 338		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 645 861		24 267
TOTAL	3 555 762		25 716

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		849	54 141	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		849	898 024	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations			2 668 790	
Autres titres immobilisés			1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières			2 670 128	
TOTAL		849	3 580 629	

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	6 353,04	3 412,52		9 765,56	
Terrains					
Constructions sur sol propre	74 066	5 175		79 240	
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Inst générales, agencements et divers	65 309	5 594		70 903	
Matériel de transport					
Mat de bureau et informatique, mobilier	36 835	6 609	849	42 595	
Emballages récupérables et divers					
Total immobilisations corporelles	176 210	17 378	849	192 738	
TOTAL	182 563	20 790	849	202 504	

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 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	-111 536	100	12 000	12 000
CESSON INVEST	1 000	-1 505	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	-91 904	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	-62 228	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	-232 127	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	-284 173	100	310 000	310 000
BLEY SUD	1 000	-	75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	-38 268	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	-99 808	67	670	670
EURIPROM	10 000	-	60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000	-	60	600	600
SCI LA TONNELLE	1 000	955	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000	-	60	600	600
SCI AXINVEST	1 000	-15 206	60	63 182	63 182
34 INVEST	1 000	-	99	990	990
FONTEDOIX INVEST	1 000	-	99,9	999	999
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	13 897	40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000	-85 413	40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	-103 721	35	559 114	559 114
MONTIMMO	1 000	-	50	500	500
SCI W	1 500	133 905	50	751	751
SCI LA CROIX NOËL	20 000	-9 887	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
SL 33	10 000	-2 987	50	5 000	5 000
FLEURY IMMO	1 000	217	50	52 986	52 986
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
MONT'INVEST	1 000	28 323	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	-117 958	9	41 443	41 443
FONTENAY 85	1 000	-	1	10	10
b) Etrangères					
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
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 2022, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société :

- FLEURY IMMO (790007157 RCS NANTES) à hauteur de 20% de son capital.
- 34 INVEST (918 191 271 R.C.S. Nantes) à hauteur de 99% de son capital
- FONTEDOIX INVEST (919 237 461 R.C.S. Nantes) à hauteur de 99,90%
- FONTENAY 85 (917 430 035 R.C.S. Nantes) à hauteur de 1%

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	1 856 001		625 029	87 037	
SCI EURIGEST	587 589		64 846	63 344	
CESSON INVEST	1 556 765		-	-39 830	
SCI ORVIMMO	82 591		191 607	9 180	
SCI BREVINVEST	143 452		49 519	-7 356	
SCI CHAFFINVEST	231 902		483 035	-6 844	
DU GROSSET	234 579		68 354	11 953	
BLEY SUD	320 243		318 800	117 642	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	77 163		104 943	-10 925	
CKLC	-		-	81 288	
BOIS DE LA HECHÉ	333 802			1 140 408	
LA ROUSINE	390 325		-	-389	
EURIPROM	100 172		150 000	24 349	
SCI FLORINVEST	14 781		40 939	24 901	
SCI LA TONNELLE	988		84 906	1 229	
SCI MEDOCINVEST	6 542		92 893	53 215	
SCI AXINVEST	4 189		61 720	19 393	
34 INVEST	3 086		-	-597	
FONTEDOIX INVEST	-		-	-561	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	-		-	-1 291	
EVRY INVEST	152		964 246	-143 880	
FONCIÈRE EURIVAL	-		-	-15 118	
MONTIMMO	-		-	-47 188	
SCI W	-		154 957	55 082	
SCI LA CROIX NOËL	33 438		-	-1 631	
SCI CHAFFIMMO	189 263		173 700	112 138	
SL 33	-		-	1 051	
FLEURY IMMO	194 087		2 040 000	-56 603	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
MONT'INVEST	7 811		-	15 757	
DERVIMMO	-		79 996	-25 513	
RAVINVEST	32 848		146 905	1 923	
NORMAGEST	150		218 035	21 633	
DVL INVEST	-		-	89 312	
FONTENAY 85	-		-	-82 567	

b) Etrangères					
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
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				
TOTAL				

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				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL				

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	1 794 970	1 794 970	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 032	2 032	
Etat – Impôts sur les bénéfices	0	0	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	228 835	228 835	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 677	1 677	
Etat – Divers			
Groupes et associés	6 453 449	6 453 449	
Débiteurs divers	332 049	332 049	
Total de l'actif circulant	8 813 012	8 813 012	
Charges constatées d'avance	25 287	25 287	
TOTAL	8 838 299	8 838 299	

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	2 741 921	51 921	2 690 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 946 419	1 701 561	2 085 255	159 602
Emprunts et dettes financières divers	290 011	15 012	275 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 436 514	1 436 514		
Personnel et comptes rattachés	38 544	38 544		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	56 682	56 682		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	430 470	430 470		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	12 475	12 475		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	629 017	236 645	392 372	
Autres dettes	44 185	44 185		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	956 631	956 631		
TOTAL	10 582 870	4 980 640	5 442 627	159 602

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	51 921
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 204
Emprunts et dettes financières divers	293 360
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 229
Dettes fiscales et sociales	55 164
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	14 488
Autres dettes	
TOTAL	550 367

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	224 009
- Autres créances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	224 009

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 26 JUIN 2023

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 444 229 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 444 229 euros

A la réserve légale 22 212 euros
Dont le montant s'élève ainsi à 358 565 euros

Le solde 422 017 euros
En totalité au compte « Report à nouveau »
Dont le montant s'élève ainsi à 1 201 817 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 5 601 938 euros.

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

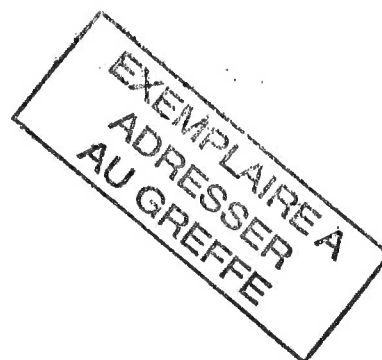
Vote de l'assemblée générale du 26 juin 2023 :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

« Certifié conforme »
Le Président

Certifié conforme


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

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2022



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 31/12/2022, 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 01/01/2022 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

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 31/12/2022, s'établit à un montant de 2 668 790 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 31/12/2022 s'élève à 1 682 333 Euros, sont évalués à leur coût 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 14 juin 2023

GEIREC NANTES

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale

Ouest Atlantique

Représentée par :

Anthony GUILLOUCHE

Commissaire aux Comptes

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	9 766	2 711	6 123
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	631 082		631 082	631 082
Constructions	128 098	79 240	48 858	54 032
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	138 844	113 498	25 346	36 100
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 668 790		2 668 790	2 644 523
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 338
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif Immobilisé	3 580 629	202 504	3 378 125	3 373 199
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 682 333		1 682 333	1 628 751
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	1 794 970		1 794 970	1 822 344
Autres créances	7 018 042		7 018 042	5 340 997
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	2 286 050		2 286 050	2 012 568
Charges constatées d'avance	25 287		25 287	22 347
Actif circulant	12 806 683		12 806 683	10 827 008
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	16 387 311	202 504	16 184 808	14 200 206

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	336 353	315 796
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	779 800	389 228
RESULTAT DE L'EXERCICE	444 229	411 129
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	5 601 938	5 157 709
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	2 741 921	2 693 871
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 946 419	3 863 614
Emprunts et dettes financières divers	919 029	886 690
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 436 514	884 598
Dettes fiscales et sociales	538 171	627 592
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	44 185	65 902
Produits constatés d'avance	956 631	20 231
Dettes	10 582 870	9 042 498
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	16 184 808	14 200 205

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	3 811 128		3 811 128	3 775 883
Production vendue de biens				
Production vendue de services	553 295		553 295	983 120
Chiffre d'affaires net	4 364 423		4 364 423	4 759 003
Production stockée			53 593	(694 601)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			135 100	203 645
Autres produits			2 819	404
Produits d'exploitation			4 555 935	4 268 451
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				21 988
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 551 961	2 920 692
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			646 981	577 881
Impôts, taxes et versements assimilés			28 177	33 743
Salaires et traitements			568 338	537 222
Charges sociales			259 138	236 903
Dotations aux amortissements sur immobilisations			20 790	22 839
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			111	58 694
Charges d'exploitation			5 075 496	4 409 963
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(519 561)	(141 512)
Bénéfice attribué ou perte transférée			142 375	325 852
Perte supportée ou bénéfice transféré			22 786	23 502
Produits financiers de participation			432 003	630 018
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			901 145	79
Reprises sur provisions et transferts de charges			4 186	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			1 337 335	630 097
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			493 164	381 804
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges financières	493 164	381 804	
RÉSULTAT FINANCIER	844 170	248 293	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	444 198	409 131	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	17 031		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		499	
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Produits exceptionnels	17 031	499	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	17 000		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		499	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
Charges exceptionnelles	17 000	499	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31		
Participation des salariés au résultat de l'entreprise			
Impôt sur les bénéfices			(1 998)
TOTAL DES PRODUITS	6 052 675	5 224 899	
TOTAL DES CHARGES	5 608 446	4 813 770	
BÉNÉFICE OU PERTE	444 229	411 129	

ANNEXE

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

1. Principes généraux

(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 31/12/2022 dont le total du bilan avant répartition est de 16.184.808 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 444.229 euros. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

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 presumant 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 2022 a été marquée par le durcissement de l'environnement économique (Guerre russo-ukrainienne, persistance de l'inflation, augmentation des coûts de construction et forte progression des taux d'intérêts).

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

1. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :**a) Immobilisations**

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.

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) 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 2022, 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 274 000 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 2022 est de 589 211 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 2022 est de 17 551 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 2022 est de 18 875 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 2022, 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	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		1 449
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	897 424		1 449
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 644 523		24 267
Autres titres immobilisés	1 338		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 645 861		24 267
TOTAL	3 555 762		25 716

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		849	54 141	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		849	898 024	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations			2 668 790	
Autres titres immobilisés			1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières			2 670 128	
TOTAL		849	3 580 629	

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	6 353,04	3 412,52		9 765,56	
Terrains					
Constructions sur sol propre	74 066	5 175		79 240	
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Inst générales, agencements et divers	65 309	5 594		70 903	
Matériel de transport					
Mat de bureau et informatique, mobilier	36 835	6 609	849	42 595	
Emballages récupérables et divers					
Total immobilisations corporelles	176 210	17 378	849	192 738	
TOTAL	182 563	20 790	849	202 504	

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 immos.							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL GENERAL							
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	-111 536	100	12 000	12 000
CESSON INVEST	1 000	-1 505	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	-91 904	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	-62 228	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	-232 127	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	-284 173	100	310 000	310 000
BLEY SUD	1 000	-	75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	-38 268	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	-99 808	67	670	670
EURIPROM	10 000	-	60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000	-	60	600	600
SCI LA TONNELLE	1 000	955	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000	-	60	600	600
SCI AXINVEST	1 000	-15 206	60	63 182	63 182
34 INVEST	1 000	-	99	990	990
FONTEDOIX INVEST	1 000	-	99,9	999	999
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	13 897	40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000	-85 413	40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	-103 721	35	559 114	559 114
MONTIMMO	1 000	-	50	500	500
SCI W	1 500	133 905	50	751	751
SCI LA CROIX NOËL	20 000	-9 887	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
SL 33	10 000	-2 987	50	5 000	5 000
FLEURY IMMO	1 000	217	50	52 986	52 986
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
MONT'INVEST	1 000	28 323	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	-117 958	9	41 443	41 443
FONTENAY 85	1 000	-	1	10	10
b) Etrangères					
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
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 2022, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société :

- FLEURY IMMO (790007157 RCS NANTES) à hauteur de 20% de son capital.
- 34 INVEST (918 191 271 R.C.S. Nantes) à hauteur de 99% de son capital
- FONTEDOIX INVEST (919 237 461 R.C.S. Nantes) à hauteur de 99,90%
- FONTENAY 85 (917 430 035 R.C.S. Nantes) à hauteur de 1%

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	1 856 001		625 029	87 037	
SCI EURIGEST	587 589		64 846	63 344	
CESSON INVEST	1 556 765		-	-39 830	
SCI ORVIMMO	82 591		191 607	9 180	
SCI BREVINVEST	143 452		49 519	-7 356	
SCI CHAFFINVEST	231 902		483 035	-6 844	
DU GROSSET	234 579		68 354	11 953	
BLEY SUD	320 243		318 800	117 642	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	77 163		104 943	-10 925	
CKLC	-		-	81 288	
BOIS DE LA HECHÉ	333 802			1 140 408	
LA ROUSINE	390 325		-	-389	
EURIPROM	100 172		150 000	24 349	
SCI FLORINVEST	14 781		40 939	24 901	
SCI LA TONNELLE	988		84 906	1 229	
SCI MEDOCINVEST	6 542		92 893	53 215	
SCI AXINVEST	4 189		61 720	19 393	
34 INVEST	3 086		-	-597	
FONTEDOIX INVEST	-		-	-561	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	-		-	-1 291	
EVERY INVEST	152		964 246	-143 880	
FONCIÈRE EURIVAL	-		-	-15 118	
MONTIMMO	-		-	-47 188	
SCI W	-		154 957	55 082	
SCI LA CROIX NOËL	33 438		-	-1 631	
SCI CHAFFIMMO	189 263		173 700	112 138	
SL 33	-		-	1 051	
FLEURY IMMO	194 087		2 040 000	-56 603	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
MONT'INVEST	7 811		-	15 757	
DERVIMMO	-		79 996	-25 513	
RAVINVEST	32 848		146 905	1 923	
NORMAGEST	150		218 035	21 633	
DVL INVEST	-		-	89 312	
FONTENAY 85	-		-	-82 567	

b) Etrangères

- Participations non reprises en A:

a) Françaises

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				
TOTAL				

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				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL				

TOTAL GÉNÉRAL

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	1 794 970	1 794 970	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 032	2 032	
Etat – Impôts sur les bénéfices	0	0	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	228 835	228 835	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 677	1 677	
Etat – Divers			
Groupes et associés	6 453 449	6 453 449	
Débiteurs divers	332 049	332 049	
Total de l'actif circulant	8 813 012	8 813 012	
Charges constatées d'avance	25 287	25 287	
TOTAL	8 838 299	8 838 299	

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	2 741 921	51 921	2 690 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 946 419	1 701 561	2 085 255	159 602
Emprunts et dettes financières divers	290 011	15 012	275 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 436 514	1 436 514		
Personnel et comptes rattachés	38 544	38 544		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	56 682	56 682		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	430 470	430 470		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	12 475	12 475		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	629 017	236 645	392 372	
Autres dettes	44 185	44 185		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	956 631	956 631		
TOTAL	10 582 870	4 980 640	5 442 627	159 602



CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	51 921
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 204
Emprunts et dettes financières divers	293 360
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 229
Dettes fiscales et sociales	55 164
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	14 488
Autres dettes	
TOTAL	550 357

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	224 009
- Autres créances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	224 009

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	25 287	956 631
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	25 287	956 631

TRANSFERT DE CHARGES

Rubrique	Montant
Transferts de charges d'exploitation	
Avantages en nature	20 130
Remboursement assurance	17 114
Refacturation charges exploitation	96 603
Refacturation charges locatives	1 253
Sous total Exploitation	135 100
Transferts de charges financières	4 186
Sous total Financières	4 186
Transferts de charges exceptionnelles	
Sous total Exceptionnelles	
TOTAL	139 286

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	