

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 17 AVRIL 2025

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 octobre 2024

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 1 004 845 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice.....1 004 845 euros

Auquel s'ajoute le report à nouveau 1 201 818 euros

Soit un montant total de 2 206 663 euros

A la réserve légale 41 435 euros
laquelle est ainsi entièrement dotée

A titre de dividendes 298 818 euros

Le solde au compte "Autres réserves" 1 866 410 euros
lequel s'élève ainsi à 1 866 410 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 6 307 965 euros.

Le dividende sera mis en paiement au siège social à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Il est précisé que le montant éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élève à 298 818 euros, soit la totalité des dividendes distribués.

Les Associés reconnaissent avoir été informés que :

- depuis le 1er janvier 2018, les revenus distribués sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou "flat tax") de 30%, soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux,
- le prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu est maintenu mais son taux est aligné sur celui du PFU (12,8 % - CGI, art. 117 quater),
- peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 euros (contribuables soumis à une imposition commune) ; la demande de dispense doit être formulée, sous la responsabilité de l'associé, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le paiement du dividende,
- l'option pour une imposition du dividende au barème progressif reste possible et doit être indiquée sur la déclaration de revenus ; dans ce cas, le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% sera déduit de l'impôt dû. L'abattement de 40% sera maintenu mais les prélèvements sociaux seront assis sur le montant avant abattement.

h

Il a en outre été rappelé aux associés que, conformément aux dispositions de l'article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale, les prélèvements sociaux sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis aux mêmes règles que le prélèvement mentionné à l'article 117 quater du Code général des impôts, c'est-à-dire prélevés à la source par l'établissement payeur, lorsque ce dernier est établi en France, et versés au Trésor dans les quinze premiers jours du mois suivant celui du paiement des dividendes.

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

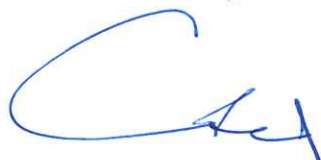
Vote de l'assemblée générale du 17 avril 2025 :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

« Certifié conforme »

Le Président

Certifié conforme



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 OCTOBRE 2024

« certifiés conformes »

certifiés conformes

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large 'C' followed by a smaller, more complex mark.

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	12 476	12 261	215	2 711
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	620 199		620 199	631 082
Constructions	128 098	86 406	41 692	48 858
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	146 544	132 941	13 603	25 346
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 816 803		2 816 803	2 668 790
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 338
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 725 458	231 608	3 493 850	3 378 125
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 482 927		1 482 927	1 682 333
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	1 629 182	22 237	1 606 944	1 794 970
Autres créances	5 825 170	576 600	5 248 570	7 018 042
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	120 000		120 000	
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	1 556 809		1 556 809	2 286 050
Charges constatées d'avance	26 776		26 776	25 287
Actif circulant	10 640 864	598 837	10 042 026	12 806 683
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	14 366 321	830 445	13 535 876	16 184 808

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>		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	41 555
Ecart de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	358 565	336 353
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	1 201 818	779 800
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 004 845	444 229
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	6 606 783	5 601 938
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	3 346 556	2 741 921
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 524 883	3 946 419
Emprunts et dettes financières divers	638 179	919 029
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	891 949	1 436 514
Dettes fiscales et sociales	420 094	538 171
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	
Autres dettes	89 872	44 185
Produits constatés d'avance	10 354	956 631
Dettes	6 929 094	10 582 870
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	13 535 876	16 184 808

COMPTES DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	3 547 016		3 547 016	3 811 128
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 327 588		1 327 588	553 295
Chiffre d'affaires net	4 874 604		4 874 604	4 364 423
Production stockée			(199 406)	53 593
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			77 091	135 100
Autres produits			990	2 819
Produits d'exploitation			4 753 279	4 555 935
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			171 559	
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 149 369	3 551 961
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 134 093	646 981
Impôts, taxes et versements assimilés			54 912	28 177
Salaires et traitements			1 078 582	568 338
Charges sociales			488 193	259 138
Dotations aux amortissements sur immobilisations			39 059	20 790
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			598 837	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			123	111
Charges d'exploitation			6 714 728	5 075 496
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(1 961 449)	(519 561)
Bénéfice attribué ou perte transférée			381	142 375
Perte supportée ou bénéfice transféré			8 034	22 786
Produits financiers de participation			3 896 236	432 003
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			542	901 145
Reprises sur provisions et transferts de charges				4 186
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			3 896 778	1 337 335
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			824 029	493 164
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			824 029	493 164
RÉSULTAT FINANCIER			3 072 749	844 170
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 103 647	444 198
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			9 140	17 031
Produits exceptionnels sur opérations en capital			2 399	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			11 539	17 031
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			34 403	17 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			75 939	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			110 342	17 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			(98 802)	31
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices				
TOTAL DES PRODUITS			8 661 978	6 052 675
TOTAL DES CHARGES			7 657 133	5 608 446
BÉNÉFICE OU PERTE			1 004 845	444 229

ANNEXE

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

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 31/10/2024 dont le total du bilan avant répartition est de 13.535.876 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 1.004.845 euros. L'exercice clos a une durée de 22 mois recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/10/2024.

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

Dans le prolongement de 2022, l'année 2023 a été marquée par des perspectives économiques dégradées, caractérisées par un contexte inflationniste, la remontée des taux d'intérêt et une hausse significative des coûts de construction. Toutefois, une tendance à la baisse des taux d'intérêt s'est engagée en 2024, tandis que la progression des coûts de construction s'est modérée.

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

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) Titres de placements

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur prix d'acquisition.

d) 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.

f) 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 octobre 2024, 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 124 000 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 octobre 2024 est de 262 489 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté par sa filiale, SCI EURIWEST, auprès de BPI FRANCE, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement en 3^{ème} rang de 100% des parts de la société SCI EURIWEST. Le capital restant dû au 31 octobre 2024 est de 877 762 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté par sa filiale, SCI EURIGEST, auprès de BPI FRANCE, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement en 1^{er} rang de 100% des parts de la société SCI EURIGEST. Le capital débloqué au 31 octobre 2024 est de 440 831 euros.

Engagements reçus :

GROUPE EURIVIM a procédé à un abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune au profit de la société FONTEDOIX INVEST à hauteur de 6 000 euros. Au 31 octobre 2024, les conditions de retour à meilleure 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			15 778
Matériel de bureau, informatique et mobilier	54 141		1 876
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	898 024		17 654
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 668 790		214 069
Autres titres immobilisés	1 338		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 670 128		214 069
TOTAL	3 580 629		231 723

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		1	12 476	
Terrains		10 883	620 199	
Constructions sur sol propre			128 098	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers		4 062	80 640	
Matériel de transport			15 778	
Matériel de bureau, informatique et mobilier		5 891	50 126	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		20 837	894 841	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		66 056	2 816 803	
Autres titres immobilisés			1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		66 056	2 818 141	
TOTAL		86 894	3 725 458	

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	9 766	2 496	1	12 260
Terrains				
Constructions sur sol propre	79 240	7 166		86 406
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers	70 903	10 126	4 062	76 967
Matériel de transport		8 167		8 167
Mat de bureau et informatique, mobilier	42 595	11 105	5 891	47 808
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	192 738	36 563	9 954	219 347
TOTAL	202 504	39 059	9 954	231 608

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	Amort. fiscal except.	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 outil. 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			

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	110 000	- 48 192	100	112 000	112 000
CESSON INVEST	1 000	- 41 335	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	-82 724	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	-69 585	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	-238 971	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	-272 220	100	310 000	310 000
FLEURY IMMO	1 000	-56 386	100	108 233	108 233
BLEY SUD	1 000	-	75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	-49 193	75	750	750
CKLC	1 000	74 128	75	732 204	732 204
CARS 33	10 000	-	72,07	7 207	7 207
BOIS DE LA HECHÉ	1 000	-	70	700	700
LA ROUSINE	1 000	-100 197	67	670	670
EURIPROM	10 000	-	60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000	-	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000	-	60	600	600
34 INVEST	1 000	-	99	990	990
FONTEDOIX INVEST	1 000	-	55	550	550
EURISOLAR	1 000	-	55	550	550
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
MONTIMMO	1 000	-	50	500	500
SCI LA CROIX NOEL	20 000	-11 518	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
SL 33	10 000	-1 936	50	5 000	5 000
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	12 298	40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000	-229 293	40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	-118 839	35	559 114	559 114
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A :					
a) Françaises					
RAVINVEST	1 000	-55 619	1	10	10
NORMAGEST	1 000	14 763	1	1	1
FONTENAY 85	1 000	-82 567	1	10	10

b) Etrangères					
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST	10 000	-28 646	9	41 443	41 443
MONT'INVEST	1 000	28 323	2	20	20
SCREENCELL	5 670 332	-4 259 048	0,21	50 000	50 000
b) Etrangères					

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	1 338 384	807 556	280 545	1 076 852	
SCI EURIGEST	30 853		69 374	34 705	
CESSON INVEST	550 214		3 255 000	- 488 781	
SCI ORVIMMO	75 426		197 957	9 234	
SCI BREVINVEST	155 139		52 426	-17 900	
SCI CHAFFINVEST	256 853		513 222	11 840	
DU GROSSET	179 575	7 097	73 224	17 453	
FLEURY IMMO	1 278 048	1 400 000	-	-115 753	
BLEY SUD	-		-	-26 214	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	79 011		111 710	-16 650	
CKLC	133 957		-	118 307	
CARS 33	86	-	-	-	
BOIS DE LA HECHÉ	233 115		-	-18 910	
LA ROUSINE	390 425		-	-396	
EURIPROM	108 241		-	-11 200	
SCI FLORINVEST	41 457		43 798	27 000	
SCI MEDOCINVEST	41 694		97 154	56 226	
34 INVEST	6 262		-	-629	
FONTEDOIX INVEST	90 480		-	784	
EURISOLAR	240		-	-	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
MONTIMMO			-	-18 468	
SCI LA CROIX NOEL	33 438		-	-1 677	
SCI CHAFFIMMO	327 942		187 163	113 357	
SL 33	-		-	-35 269	
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	-		-	19 079	
EVRY INVEST	367		900 000	-237 122	
FONCIÈRE EURIVAL	-		2 514	-26 596	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
RAVINVEST	14 645	356 199	155 459	16 928	
NORMAGEST	-		204 713	11 935	
FONTENAY 85	80 519		-	-282	
b) Etrangères					
Néant					

- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST	-		944	105 555	
MONT'INVEST	8 576		-	-1 549	
SCREENCELL	51 967		76 395	-1 105 928	
b) Etrangères					
Néant					

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

Au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2024, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société :

- FLEURY IMMO (790007157 R.C.S. Nantes) portant ainsi sa participation à 100 % du capital.
- CARS 33 (931407803 R.C.S. Nantes) à hauteur de 72,07% de son capital.
- EURISOLAR (984106690 RCS NANTES) à hauteur de 55% de son capital.

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					

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		22 237		22 237
Autres provisions pour dépréciation		576 600		576 600
TOTAL		598 837		598 837
TOTAL GÉNÉRAL		598 837		598 837

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		89 632		89 632
Autres créances clients		1 539 550	1 539 550	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		56	56	
Etat – Impôts sur les bénéfices				
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée		139 367	139 367	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Etat – Divers				
Groupes et associés		5 560 966	5 560 966	
Débiteurs divers		124 781	124 781	
Total de l'actif circulant		7 454 351	7 364 719	89 632
Charges constatées d'avance		26 776	26 776	
TOTAL		7 481 127	7 391 495	89 632

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	3 346 556	36 556	3 310 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	1 524 883	846 884	586 426	91 573
Emprunts et dettes financières divers	90 393	80 014		10 379
Fournisseurs et comptes rattachés	891 949	891 949		
Personnel et comptes rattachés	93 596	93 596		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	46 873	46 873		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	269 483	269 483		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	10 143	10 143		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	7 207		
Groupe et associés	547 786	547 786		
Autres dettes	89 872	89 872		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	10 354	10 354		
TOTAL	6 929 094	2 930 715	3 896 426	101 952

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	36 556
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 040
Emprunts et dettes financières divers	31 050
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325 860
Dettes fiscales et sociales	186 212
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	890
Autres dettes	
TOTAL	584 608

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	475 208
- Autres créances	203 345
<i>dont avoirs à recevoir</i>	3 615
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	1 084
TOTAL	679 637

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	26 776	10 354
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	26 776	10 354

TRANSFERT DE CHARGES

Rubrique	Montant
Transferts de charges d'exploitation	
Avantages en nature	36 904
Remboursement assurance	33 650
Refacturation charges exploitation	4 106
Refacturation charges locatives	2 431
Sous total Exploitation	77 091
Transferts de charges financières	
Sous total Financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Sous total Exceptionnelles	
TOTAL	77 091

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	6	
Agents de maîtrise et techniciens	2	
Employés	1	
Ouvriers		
TOTAL	9	

SAS GROUPE EURIVIM

Au capital de 4 000 000 €
Siège social : rue moulin la Rousselière
44821 SAINT- HERBLAIN CEDEX
R.C.S. 753 050 855 Nantes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Relatif à l'exercice de 22 mois clos le 31/10/2024

Geirec
Expertise comptable
Audit

SAS GEIREC NANTES

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique

127, rue Robert Schuman
44800 SAINT-HERBLAIN



À l'assemblée générale de la société GROUPE EURIVIM,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GROUPE EURIVIM relatif à l'exercice de 22 mois clos le 31/10/2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01/01/2023 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

- Titres de participation

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31/10/2024, s'établit à un montant de 2 816 803 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 « d) 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 31/10/2024 s'élève à 1 482 927 Euros, sont évalués à leur cout de revient, selon les modalités décrites dans le paragraphe « d) 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.



En application de la loi, nous portons à votre connaissance les informations suivantes :
Au cours de l'exercice, votre société a pris le contrôle, au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, des sociétés Cars 33 et Eurisolar.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 31 mars 2025

SAS 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
44821 SAINT- HERBLAIN CEDEX
R.C.S. 753 050 855 Nantes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Relatif à l'exercice de 22 mois clos le 31/10/2024

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	12 476	12 261	215	2 711
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	620 199		620 199	631 082
Constructions	128 098	86 406	41 692	48 858
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	146 544	132 941	13 603	25 346
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 816 803		2 816 803	2 668 790
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 338
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 725 458	231 608	3 493 850	3 378 125
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 482 927		1 482 927	1 682 333
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	1 629 182	22 237	1 606 944	1 794 970
Autres créances	5 825 170	576 600	5 248 570	7 018 042
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	120 000		120 000	
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	1 556 809		1 556 809	2 286 050
Charges constatées d'avance	26 776		26 776	25 287
Actif circulant	10 640 864	598 837	10 042 026	12 806 683
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	14 366 321	830 445	13 535 876	16 184 808

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>		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	41 555
Ecart de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	358 565	336 353
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	1 201 818	779 800
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 004 845	444 229
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	6 606 783	5 601 938
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	3 346 556	2 741 921
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 524 883	3 946 419
Emprunts et dettes financières divers	638 179	919 029
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	891 949	1 436 514
Dettes fiscales et sociales	420 094	538 171
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	
Autres dettes	89 872	44 185
Produits constatés d'avance	10 354	956 631
Dettes	6 929 094	10 582 870
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	13 535 876	16 184 808

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	3 547 016		3 547 016	3 811 128
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 327 588		1 327 588	553 295
Chiffre d'affaires net	4 874 604		4 874 604	4 364 423
Production stockée			(199 406)	53 593
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			77 091	135 100
Autres produits			990	2 819
Produits d'exploitation			4 753 279	4 555 935
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			171 559	
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 149 369	3 551 961
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 134 093	646 981
Impôts, taxes et versements assimilés			54 912	28 177
Salaires et traitements			1 078 582	568 338
Charges sociales			488 193	259 138
Dotations aux amortissements sur immobilisations			39 059	20 790
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			598 837	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			123	111
Charges d'exploitation			6 714 728	5 075 496
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(1 961 449)	(519 561)
Bénéfice attribué ou perte transférée			381	142 375
Perte supportée ou bénéfice transféré			8 034	22 786
Produits financiers de participation			3 896 236	432 003
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			542	901 145
Reprises sur provisions et transferts de charges				4 186
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			3 896 778	1 337 335
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			824 029	493 164
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			824 029	493 164
RÉSULTAT FINANCIER			3 072 749	844 170
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 103 647	444 198
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			9 140	17 031
Produits exceptionnels sur opérations en capital			2 399	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			11 539	17 031
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			34 403	17 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			75 939	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			110 342	17 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			(98 802)	31
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices				
TOTAL DES PRODUITS			8 661 978	6 052 675
TOTAL DES CHARGES			7 657 133	5 608 446
BÉNÉFICE OU PERTE			1 004 845	444 229

ANNEXE

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

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 31/10/2024 dont le total du bilan avant répartition est de 13.535.876 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 1.004.845 euros. L'exercice clos a une durée de 22 mois recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/10/2024.

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

Dans le prolongement de 2022, l'année 2023 a été marquée par des perspectives économiques dégradées, caractérisées par un contexte inflationniste, la remontée des taux d'intérêt et une hausse significative des coûts de construction. Toutefois, une tendance à la baisse des taux d'intérêt s'est engagée en 2024, tandis que la progression des coûts de construction s'est modérée.

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

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) Titres de placements

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur prix d'acquisition.

d) 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.

f) 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 octobre 2024, 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 124 000 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 octobre 2024 est de 262 489 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté par sa filiale, SCI EURIWEST, auprès de BPI FRANCE, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement en 3^{ème} rang de 100% des parts de la société SCI EURIWEST. Le capital restant dû au 31 octobre 2024 est de 877 762 euros.

Dans le cadre d'un emprunt contracté par sa filiale, SCI EURIGEST, auprès de BPI FRANCE, GROUPE EURIVIM a consenti un nantissement en 1^{er} rang de 100% des parts de la société SCI EURIGEST. Le capital débloqué au 31 octobre 2024 est de 440 831 euros.

Engagements reçus :

GROUPE EURIVIM a procédé à un abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune au profit de la société FONTEDOIX INVEST à hauteur de 6 000 euros. Au 31 octobre 2024, les conditions de retour à meilleure 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			15 778
Matériel de bureau, informatique et mobilier	54 141		1 876
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	898 024		17 654
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 668 790		214 069
Autres titres immobilisés	1 338		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 670 128		214 069
TOTAL	3 580 629		231 723

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		1	12 476	
Terrains		10 883	620 199	
Constructions sur sol propre			128 098	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers		4 062	80 640	
Matériel de transport			15 778	
Matériel de bureau, informatique et mobilier		5 891	50 126	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		20 837	894 841	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		66 056	2 816 803	
Autres titres immobilisés			1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		66 056	2 818 141	
TOTAL		86 894	3 725 458	

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	9 766	2 496	1	12 260
Terrains				
Constructions sur sol propre	79 240	7 166		86 406
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers	70 903	10 126	4 062	76 967
Matériel de transport		8 167		8 167
Mat de bureau et informatique, mobilier	42 595	11 105	5 891	47 808
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	192 738	36 563	9 954	219 347
TOTAL	202 504	39 059	9 954	231 608

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	Amort. fiscal except.	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 outil. 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		

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	110 000	- 48 192	100	112 000	112 000
CESSON INVEST	1 000	- 41 335	100	1 000	1 000
SCI ORVIMMO	1 000	-82 724	100	1 000	1 000
SCI BREVINVEST	1 000	-69 585	100	1 000	1 000
SCI CHAFFINVEST	1 000	-238 971	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	-272 220	100	310 000	310 000
FLEURY IMMO	1 000	-56 386	100	108 233	108 233
BLEY SUD	1 000	-	75	750	750
SCI DE L'AERONAUTIQUE	1 000	-49 193	75	750	750
CKLC	1 000	74 128	75	732 204	732 204
CARS 33	10 000	-	72,07	7 207	7 207
BOIS DE LA HECHÉ	1 000	-	70	700	700
LA ROUSINE	1 000	-100 197	67	670	670
EURIPROM	10 000	-	60	6 000	6 000
SCI FLORINVEST	1 000	-	60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000	-	60	600	600
34 INVEST	1 000	-	99	990	990
FONTEDOIX INVEST	1 000	-	55	550	550
EURISOLAR	1 000	-	55	550	550
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
MONTIMMO	1 000	-	50	500	500
SCI LA CROIX NOEL	20 000	-11 518	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
SL 33	10 000	-1 936	50	5 000	5 000
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	12 298	40	40 000	40 000
EVRY INVEST	1 000	-229 293	40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	-118 839	35	559 114	559 114
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A :					
a) Françaises					
RAVINVEST	1 000	-55 619	1	10	10
NORMAGEST	1 000	14 763	1	1	1
FONTENAY 85	1 000	-82 567	1	10	10

b) Etrangères					
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST	10 000	-28 646	9	41 443	41 443
MONT'INVEST	1 000	28 323	2	20	20
SCREENCELL	5 670 332	-4 259 048	0,21	50 000	50 000
b) Etrangères					

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	1 338 384	807 556	280 545	1 076 852	
SCI EURIGEST	30 853		69 374	34 705	
CESSON INVEST	550 214		3 255 000	- 488 781	
SCI ORVIMMO	75 426		197 957	9 234	
SCI BREVINVEST	155 139		52 426	-17 900	
SCI CHAFFINVEST	256 853		513 222	11 840	
DU GROSSET	179 575	7 097	73 224	17 453	
FLEURY IMMO	1 278 048	1 400 000	-	-115 753	
BLEY SUD	-		-	-26 214	
SCI DE L'AERONAUTIQUE	79 011		111 710	-16 650	
CKLC	133 957		-	118 307	
CARS 33	86	-	-	-	-
BOIS DE LA HECHÉ	233 115		-	-18 910	
LA ROUSINE	390 425		-	-396	
EURIPROM	108 241		-	-11 200	
SCI FLORINVEST	41 457		43 798	27 000	
SCI MEDOCINVEST	41 694		97 154	56 226	
34 INVEST	6 262		-	-629	
FONTEDOIX INVEST	90 480		-	784	
EURISOLAR	240		-	-	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
MONTIMMO			-	-18 468	
SCI LA CROIX NOEL	33 438		-	-1 677	
SCI CHAFFIMMO	327 942		187 163	113 357	
SL 33	-		-	-35 269	
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	-		-	19 079	
EVRY INVEST	367		900 000	-237 122	
FONCIÈRE EURIVAL	-		2 514	-26 596	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
RAVINVEST	14 645	356 199	155 459	16 928	
NORMAGEST	-		204 713	11 935	
FONTENAY 85	80 519		-	-282	
b) Etrangères					
Néant					

- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST	-		944	105 555	
MONT'INVEST	8 576		-	-1 549	
SCREENCELL	51 967		76 395	-1 105 928	
b) Etrangères					
Néant					

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

Au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2024, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société :

- FLEURY IMMO (790007157 R.C.S. Nantes) portant ainsi sa participation à 100 % du capital.
- CARS 33 (931407803 R.C.S. Nantes) à hauteur de 72,07% de son capital.
- EURISOLAR (984106690 RCS NANTES) à hauteur de 55% de son capital.

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					

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		22 237		22 237
Autres provisions pour dépréciation		576 600		576 600
TOTAL		598 837		598 837
TOTAL GÉNÉRAL		598 837		598 837

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		89 632		89 632
Autres créances clients		1 539 550	1 539 550	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		56	56	
Etat – Impôts sur les bénéfices				
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée		139 367	139 367	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Etat – Divers				
Groupes et associés		5 560 966	5 560 966	
Débiteurs divers		124 781	124 781	
Total de l'actif circulant		7 454 351	7 364 719	89 632
Charges constatées d'avance		26 776	26 776	
TOTAL		7 481 127	7 391 495	89 632

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	3 346 556	36 556	3 310 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	1 524 883	846 884	586 426	91 573
Emprunts et dettes financières divers	90 393	80 014		10 379
Fournisseurs et comptes rattachés	891 949	891 949		
Personnel et comptes rattachés	93 596	93 596		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	46 873	46 873		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	269 483	269 483		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	10 143	10 143		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	7 207		
Groupe et associés	547 786	547 786		
Autres dettes	89 872	89 872		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	10 354	10 354		
TOTAL	6 929 094	2 930 715	3 896 426	101 952

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	36 556
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 040
Emprunts et dettes financières divers	31 050
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325 860
Dettes fiscales et sociales	186 212
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	890
Autres dettes	
TOTAL	584 608

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	475 208
- Autres créances	203 345
<i>dont avoirs à recevoir</i>	3 615
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	1 084
TOTAL	679 637

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	26 776	10 354
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	26 776	10 354

TRANSFERT DE CHARGES

Rubrique	Montant
Transferts de charges d'exploitation	
Avantages en nature	36 904
Remboursement assurance	33 650
Refacturation charges exploitation	4 106
Refacturation charges locatives	2 431
Sous total Exploitation	77 091
Transferts de charges financières	
Sous total Financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Sous total Exceptionnelles	
TOTAL	77 091

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	6	
Agents de maîtrise et techniciens	2	
Employés	1	
Ouvriers		
TOTAL	9	