

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 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 266 388 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice..... 266 388 euros

Auquel s'ajoute un prélèvement sur le compte « Autres réserves » 32 430 euros
qui est ainsi réduit à 1 833 980 euros

Soit un montant total à distribuer de 298 818 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 6 275 535 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 31,4%, soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6% 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.

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.

L'Assemblée Générale rappelle qu'au titre des trois exercices précédents, le montant des revenus distribués éligibles à la réfaction de 40% et le montant des dividendes distribués non éligibles à cette réfaction ont été les suivants :

Exercice	Dividende	Montant éligible à la réfaction de 40%	Montant non éligible à la réfaction de 40%
31 octobre 2024	298 818 €	298 818 €	-
31 octobre 2023	-	-	-
31 octobre 2022	-	-	-

Vote de l'assemblée générale du 26 juin 2026 :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

« Certifié conforme »

Le Président

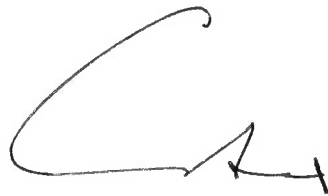
certifié conforme


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 DECEMBRE 2025

« certifiés conformes »

certifiés conformes.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a smaller 'A' and a horizontal line.

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	215
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Terrains	620 199		620 199	620 199
Constructions	128 098	90 966	37 132	41 692
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	150 480	142 279	8 201	13 603
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Participations	2 867 983		2 867 983	2 816 803
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 338
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 780 574	245 506	3 535 068	3 493 850
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 112 954	467 625	645 329	1 482 927
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	1 502 570	18 000	1 484 570	1 606 944
Autres créances	5 964 872	622 914	5 341 958	5 248 570
Charges constatées d'avance	28 473		28 473	26 776
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				120 000
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	2 139 837		2 139 837	1 556 809
Actif circulant	10 748 706	1 108 539	9 640 166	10 042 026
Frais d'émission d'emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion actif et différences d'évaluation				
TOTAL	14 529 279	1 354 045	13 175 234	13 535 876

BILAN PASSIF

Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	4 000 000	4 000 000
<i>Dont versé : 4 000 000</i>		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	41 555
Ecart de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	400 000	358 565
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves	1 866 410	
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau		1 201 818
RESULTAT DE L'EXERCICE	266 388	1 004 845
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	6 574 353	6 606 783
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	3 420 133	3 346 556
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	547 267	1 524 883
Emprunts et dettes financières divers	1 561 595	638 179
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	466 077	891 949
Dettes fiscales et sociales	520 999	420 094
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	7 207
Autres dettes	62 536	89 872
Produits constatés d'avance	15 067	10 354
Dettes	6 600 882	6 929 094
Écart de conversion passif et différences d'évaluation		
TOTAL	13 175 234	13 535 876

COMPTES DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				3 547 016
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 940 820		1 940 820	1 327 588
Chiffre d'affaires net	1 940 820		1 940 820	4 874 604
Production stockée			(369 973)	(199 406)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions			6 342	77 091
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			192 843	990
Produits d'exploitation			1 770 032	4 753 279
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			692	171 559
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			188 770	3 149 369
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			917 112	1 134 093
Impôts, taxes et versements assimilés			46 094	54 912
Salaires et traitements			675 275	1 078 582
Cotisations sociales			313 421	488 193
Dotations aux amortissements sur immobilisations			17 441	39 059
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			516 044	598 837
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			12 887	123
Charges d'exploitation			2 687 736	6 714 728
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(917 704)	(1 961 449)
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 762	381
Perte supportée ou bénéfice transféré			6 118	8 034
Produits financiers de participation			632 748	3 896 236
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			85 367	
Autres intérêts et produits assimilés			6 009	542
Reprises sur dépréciations				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Produits des cessions d'immobilisations financières			1 100 020	
Produits financiers			1 824 145	3 896 778
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			635 727	824 029
Différences négatives de change				

Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		570	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges financières	636 297	824 029	
RÉSULTAT FINANCIER	1 187 848	3 072 749	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	265 788	1 103 647	
Produits exceptionnels		11 539	
Charges exceptionnelles		(110 342)	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		(98 802)	
Participation des salariés au résultat de l'entreprise			
Impôt sur les bénéfices	-600		
TOTAL DES PRODUITS	3 595 939	8 661 978	
TOTAL DES CHARGES	3 329 551	7 657 133	
BÉNÉFICE OU PERTE	266 388	1 044 845	

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 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 13 175 234 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 266 388 euros. L'exercice clos a une durée de 14 mois recouvrant la période du 01/11/2024 au 31/12/2025.

La société GROUPE EURIVIM est une société par actions simplifiée. Elle exerce une activité immobilière intervenant 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.

Changement de méthode : - 1^{ère} application du règlement comptable ANC n°2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1er novembre 2024, la société applique le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n°2014-03.

Cette première application constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation, appliqué de manière prospective, conformément aux dispositions du Plan comptable général. Ce changement de réglementation se traduit par des reclassements de comptes. Les incidences financières et de présentation sont exposées ci-dessous.

L'application de ce nouveau règlement n'a pas d'incidence sur les méthodes d'évaluation, mais se traduit par des évolutions de présentation des états financiers, conformément aux nouveaux modèles définis par le règlement.

Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

Les principales modifications en termes de présentation portent sur :

- les charges constatées d'avance désormais classées parmi les créances ;
- les produits constatés d'avance désormais classés parmi les dettes ; les transferts de charges reclassés avec les reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements) ;
- les produits et charges exceptionnels regroupés sur deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

Le règlement ANC n°2022-06 est venu modifier le classement comptable de certaines natures de charges et produits.

Certains éléments auparavant classés au sein du résultat exceptionnel figurent désormais dans le résultat courant. Le règlement supprime les comptes de transferts de charges : en production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ; en diminution des charges concernées ; en autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

L'information comparative retraitée ci-après a été préparée afin de mettre en évidence les principaux impacts de présentation sur les comptes clos au 31/10/2024 induits par l'application de ce nouveau règlement

Poste	Montant publié ANC 2014-02	Retraitement	Montant retraité ANC 2022-06	
	31/10/2024		31/10/2024	31/12/2025
Compte de résultat				
Production vendue	1 327 588	5 131	1 332 719	1 940 820
Reprises sur amort., dépréciations et prov.	77 091	(77 091)	-	6 342
Autres produits	990	33 650	34 641	192 843
Salaires	1 078 582	38 310	1 040 272	675 275
Résultat d'exploitation	1 961 449	-	1 961 449	917 704
Prod. cession immo. financières		2 399	2 399	1 100 020
Résultat financier	3 072 749	2 399	3 075 148	1 187 848
Produits except. sur opération en capital	11 539	(2 399)	9 140	-
Résultat exceptionnel	(98 802)	(2399)	(101 201)	-

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'exercice 2025 s'est déroulé dans un contexte économique international difficile, caractérisé par des tensions persistantes, peu propices au développement des investissements immobiliers.

Dans cet environnement contraint, l'exercice a néanmoins été jalonné de plusieurs évolutions structurantes pour GROUPE EURIVIM. Il a été notamment marqué par la cession de parts détenues dans la société FONTEDOIX INVEST.

Par ailleurs, l'année 2025 a vu la poursuite du développement du projet d'envergure situé sur la zone Normandika, à Fleury-sur-Orne (Calvados), porté par sa filiale FLEURY IMMO.

Enfin, 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

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 2025, les conditions de retour à meilleure fortune étant respectées, GROUPE EURIVIM a réinscrit en compte-courant de ses associés la somme de 124 000 euros et solde ainsi le montant de l'engagement financier conditionnel donné.

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 2025 est de 46 972 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 décembre 2025 est de 820 217 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 restant dû au 31 décembre 2025 est de 941 926 euros.

Dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclut par sa filiale, la SNC RAVINVEST, auprès de BATIROC Bretagne Pays de Loire, GROUPE EURIVIM a consenti le nantissement de 100% des part de la société SNC RAVINVEST et sa caution solidaire limitée à la somme de 356 199 euros.

Dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclut par sa filiale, la SCI DE L'AERONAUTIQUE, auprès de BPI France, GROUPE EURIVIM a consenti le nantissement de ses parts à hauteur de 270 000 euros.

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	12 476		
Terrains	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	80 640		
Matériel de transport	15 778		1 744
Matériel de bureau, informatique et mobilier	50 126		5 735
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	894 841		7 478
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 816 803		51 750
Autres titres immobilisés	1 338		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 818 141		51 750
TOTAL	3 725 458		59 228

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			12 476	
Terrains			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		553	80 088	
Matériel de transport			17 522	
Matériel de bureau, informatique et mobilier		2 990	52 870	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		3 543	898 777	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		570	2 867 983	
Autres titres immobilisés			1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		570	2 869 321	
TOTAL		4 113	3 780 574	

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	12 260			12 260
Terrains				
Constructions sur sol propre	86 406	4 560		90 966
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers	76 967	3 674	553	80 088
Matériel de transport	8 167	7 315		15 482
Mat de bureau et informatique, mobilier	47 808	1 892	2 990	46 710
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	219 347	17 441	3 543	233 245
TOTAL	231 608	17 441	3 543	245 506

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 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	122 190	100	824 000	824 000
SCI EURIGEST	110 000	-43 208	100	112 000	112 000
SCI BREVINVEST	1 000	-108 392	100	1 000	1 000
CESSON INVEST	1 000	-454 461	100	1 000	1 000
ORVIMMO	1 000	-66 545	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	-247 383	100	310 000	310 000
FLEURY IMMO	1 000	-336 769	100	108 233	108 233
34 INVEST	1 000		99	990	990
SCI DE L AERONAUTIQUE	1 000	-54 282	75	750	750
BLEY SUD	1 000		75	750	750
SC CKLC	1 000	74 128	75	732 204	732 204
CARS33	10 000	-578	72.07	7 207	7 207
BOIS DE LA HECHÉ	1 000		70	700	700
EURIPROM	10 000		60	6 000	6 000
FLORINVEST	1 000		60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000		60	600	600
SCI LA ROUSINE	1 000	-101 131	67	670	670
EURISOLAR	1 000	-871	55	550	550
FLEURY INVEST	1 000		55	550	550
CHAFFINVEST	1 000	-209 001	100	1 000	1 000
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SCI LA CROIX NOEL	20 000	-14 978	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
MONTIMMO	1 000		50	500	500
SL33	10 000		50	5 000	5 000
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	36 065	40	40 000	40 000
EURI DC1	1 000		40	400	400
EURI DC2	1 000		40	400	400
EURI DC3	1 000		40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	-171 238	35	559 114	559 114
EVRY INVEST	1 000	-553 688	40	400	400
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	-89 719	1	10	10

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
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST	10 000		9	41 443	41 443
SCREENCELL	6 184 847		0.38	100 000	100 000
b) Etrangères					

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	1 398 807	849 135	582 986	209 987	209 987
SCI EURIGEST			35 417	31 851	
SCI BREVINVEST	163 485		63 847	-11 472	
CESSON	465 601		1 284	-1 733	
ORVIMMO	37 206		221 963	6 469	
DU GROSSET	138 205		96 261	28 386	
FLEURY IMMO	1 350 862	2 686 116	42 145	-188 703	
34 INVEST	4 784		0	-848	
SCI DE LAERONAUTIQUE	83 266		161 883	5 669	
BLEY SUD	32 247		1 970	-42 866	
SC CKLC	46 410		0	129 743	
CARS33	87		0	-300	
BOIS DE LA HECHÉ	65 004		4 958	-11 978	
EURIPROM	103 177		0	-10 333	
FLORINVEST	85 836		0	-18 312	
SCI MEDOCINVEST	64 746	38 067	124 808	65 728	
SCI LAROUSINE	391 925		0	-627	
EURISOLAR	300		0	-403	
FLEURY INVEST	127 168		0	-3 053	
CHAFFINVEST	346 293		645 754	-12 889	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SCI LA CROIX NOEL	33 438		0	-1 792	
SCI CHAFFIMMO	338 717		208 615	125 708	
MONTIMMO			0	-2 321	
SL33			nc	nc	
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST			0	26 960	
EURIDC1			0	596	
EURIDC2			0	591	
EURIDC3			0	595	
FONCIÈRE EURIVAL			567	-24 803	
EVRY INVEST			1 215 431	- 375 578	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
RAVINVEST	168	356 199	250 311	16 029	
NORMAGEST			212 355	14 111	8
FONTENAY 85	88 719			-320	
b) Etrangères					
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST (données 2024)			1 645	123 869	
SCRENCCELL(données 2024)			108 187	(1289 120)	
b) Etrangères					

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société :

- EURIDC1 (991828500 RCS Nantes) à hauteur de 40%
- EURIDC2 (991842527 RCS Nantes) à hauteur de 40%
- EURIDC3 (992260075 RCS Nantes) à hauteur de 40%
- FLEURY INVEST (942501602 RCS Nantes) à hauteur de 55%
- SCREENCELL (435315742 RCS Paris) qui porte sa participation à 0.38%

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 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		467 625		467 625
Provisions sur comptes clients	22 237		4 237	18 000
Autres provisions pour dépréciation	576 600	48 419	2 105	622 914
TOTAL	598 837	516 044	6 342	1 108 539
TOTAL GÉNÉRAL	598 837	516 044	6 342	1 108 539

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	79 463		79 463
Autres créances clients	1 423 107	1 423 107	
Charges constatées d'avance	28 473	28 473	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices	600	600	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	61 566	61 566	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	5 390 829	5 390 829	
Débiteurs divers	511 877	511 877	
Total de l'actif circulant	7 495 914	7 416 452	79 463
TOTAL	7 495 914	7 416 452	79 463

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	3 420 133	470 133	2 950 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	547 267	350 001	155 983	41 283
Emprunts et dettes financières divers	291 389	85 044	126 140	80 205
Fournisseurs et comptes rattachés	466 077	466 077		
Personnel et comptes rattachés	41 388	41 388		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	64 421	64 421		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	407 651	407 651		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	7 539	7 539		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	7 207		
Groupe et associés	1 270 206	350 000	920 206	
Autres dettes	62 536	62 536		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	15 067	15 067		
TOTAL	6 600 882	2 327 064	4 152 329	121 488

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts et dettes financières divers	315 574
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	232 976
Dettes fiscales et sociales	56 705
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	5 945
TOTAL	611 201

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	1 255 762
- Autres créances	65 451
<i>dont avoirs à recevoir</i>	65 451
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	1 321 213

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
CHARGES OU PRODUITS D'EXPLOITATION	28 473	15 075
TOTAL	28 473	15 075

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

Exercice clos le 31/12/2025

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 relatifs à l'exercice de 14 mois clos le 31/12/2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} novembre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changements de méthode » de l'annexe des comptes annuels concernant l'application du nouveau règlement ANC 2022-06.



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 31/12/2025, s'établit à un montant de 2 867 983 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 31/12/2025 s'élève à 645 329 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, de la société Fleury Invest.

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 26 mai 2026

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

COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2025

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	215
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Terrains	620 199		620 199	620 199
Constructions	128 098	90 966	37 132	41 692
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	150 480	142 279	8 201	13 603
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Participations	2 867 983		2 867 983	2 816 803
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 338		1 338	1 338
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	3 780 574	245 506	3 535 068	3 493 850
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 112 954	467 625	645 329	1 482 927
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	1 502 570	18 000	1 484 570	1 606 944
Autres créances	5 964 872	622 914	5 341 958	5 248 570
Charges constatées d'avance	28 473		28 473	26 776
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				120 000
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	2 139 837		2 139 837	1 556 809
Actif circulant	10 748 706	1 108 539	9 640 166	10 042 026
Frais d'émission d'emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion actif et différences d'évaluation				
TOTAL	14 529 279	1 354 045	13 175 234	13 535 876

BILAN PASSIF

Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	4 000 000	4 000 000
<i>Dont versé : 4 000 000</i>		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	41 555	41 555
Ecarts de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	400 000	358 565
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves	1 866 410	
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau		1 201 818
RESULTAT DE L'EXERCICE	266 388	1 004 845
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	6 574 353	6 606 783
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	3 420 133	3 346 556
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	547 267	1 524 883
Emprunts et dettes financières divers	1 561 595	638 179
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	466 077	891 949
Dettes fiscales et sociales	520 999	420 094
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	7 207
Autres dettes	62 536	89 872
Produits constatés d'avance	15 067	10 354
Dettes	6 600 882	6 929 094
Écart de conversion passif et différences d'évaluation		
TOTAL	13 175 234	13 535 876

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				3 547 016
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 940 820		1 940 820	1 327 588
Chiffre d'affaires net	1 940 820		1 940 820	4 874 604
Production stockée			(369 973)	(199 406)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions			6 342	77 091
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			192 843	990
Produits d'exploitation			1 770 032	4 753 279
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			692	171 559
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			188 770	3 149 369
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			917 112	1 134 093
Impôts, taxes et versements assimilés			46 094	54 912
Salaires et traitements			675 275	1 078 582
Cotisations sociales			313 421	488 193
Dotations aux amortissements sur immobilisations			17 441	39 059
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			516 044	598 837
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			12 887	123
Charges d'exploitation			2 687 736	6 714 728
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(917 704)	(1 961 449)
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 762	381
Perte supportée ou bénéfice transféré			6 118	8 034
Produits financiers de participation			632 748	3 896 236
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			85 367	
Autres intérêts et produits assimilés			6 009	542
Reprises sur dépréciations				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Produits des cessions d'immobilisations financières			1 100 020	
Produits financiers			1 824 145	3 896 778
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			635 727	824 029
Différences négatives de change				

Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			570	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			636 297	824 029
RÉSULTAT FINANCIER			1 187 848	3 072 749
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			265 788	1 103 647
Produits exceptionnels				11 539
Charges exceptionnelles				(110 342)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				(98 802)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			-600	
TOTAL DES PRODUITS			3 595 939	8 661 978
TOTAL DES CHARGES			3 329 551	7 657 133
BÉNÉFICE OU PERTE			266 388	1 044 845

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 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 13 175 234 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 266 388 euros. L'exercice clos a une durée de 14 mois recouvrant la période du 01/11/2024 au 31/12/2025.

La société GROUPE EURIVIM est une société par actions simplifiée. Elle exerce une activité immobilière intervenant 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.

Changement de méthode : - 1^{ère} application du règlement comptable ANC n°2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1er novembre 2024, la société applique le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n°2014-03.

Cette première application constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation, appliqué de manière prospective, conformément aux dispositions du Plan comptable général.

Ce changement de réglementation se traduit par des reclassements de comptes. Les incidences financières et de présentation sont exposées ci-dessous.

L'application de ce nouveau règlement n'a pas d'incidence sur les méthodes d'évaluation, mais se traduit par des évolutions de présentation des états financiers, conformément aux nouveaux modèles définis par le règlement.

Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

Les principales modifications en termes de présentation portent sur :

- les charges constatées d'avance désormais classées parmi les créances ;
- les produits constatés d'avance désormais classés parmi les dettes ; les transferts de charges reclassés avec les reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements) ;
- les produits et charges exceptionnels regroupés sur deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

Le règlement ANC n°2022-06 est venu modifier le classement comptable de certaines natures de charges et produits.

Certains éléments auparavant classés au sein du résultat exceptionnel figurent désormais dans le résultat courant. Le règlement supprime les comptes de transferts de charges : en production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ; en diminution des charges concernées ; en autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

L'information comparative retraitée ci-après a été préparée afin de mettre en évidence les principaux impacts de présentation sur les comptes clos au 31/10/2024 induits par l'application de ce nouveau règlement

Poste	Montant publié ANC 2014-02	Retraitements	Montant retraité ANC 2022-06	
	31/10/2024		31/10/2024	31/12/2025
Compte de résultat				
Production vendue	1 327 588	5 131	1 332 719	1 940 820
Reprises sur amort., dépréciations et prov.	77 091	(77 091)	-	6 342
Autres produits	990	33 650	34 641	192 843
Salaires	1 078 582	38 310	1 040 272	675 275
Résultat d'exploitation	1 961 449	-	1 961 449	917 704
Prod. cession immo. financières		2 399	2 399	1 100 020
Résultat financier	3 072 749	2 399	3 075 148	1 187 848
Produits except. sur opération en capital	11 539	(2 399)	9 140	-
Résultat exceptionnel	(98 802)	(2399)	(101 201)	-

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'exercice 2025 s'est déroulé dans un contexte économique international difficile, caractérisé par des tensions persistantes, peu propices au développement des investissements immobiliers.

Dans cet environnement contraint, l'exercice a néanmoins été jalonné de plusieurs évolutions structurantes pour GROUPE EURIVIM. Il a été notamment marqué par la cession de parts détenues dans la société FONTEDOIX INVEST.

Par ailleurs, l'année 2025 a vu la poursuite du développement du projet d'envergure situé sur la zone Normandika, à Fleury-sur-Orne (Calvados), porté par sa filiale FLEURY IMMO.

Enfin, 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

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 2025, les conditions de retour à meilleure fortune étant respectées, GROUPE EURIVIM a réinscrit en compte-courant de ses associés la somme de 124 000 euros et solde ainsi le montant de l'engagement financier conditionnel donné.

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 2025 est de 46 972 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 décembre 2025 est de 820 217 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 restant dû au 31 décembre 2025 est de 941 926 euros.

Dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclut par sa filiale, la SNC RAVINVEST, auprès de BATIROC Bretagne Pays de Loire, GROUPE EURIVIM a consenti le nantissement de 100% des parts de la société SNC RAVINVEST et sa caution solidaire limitée à la somme de 356 199 euros.

Dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclut par sa filiale, la SCI DE L'AERONAUTIQUE, auprès de BPI France, GROUPE EURIVIM a consenti le nantissement de ses parts à hauteur de 270 000 euros.

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	12 476		
Terrains	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	80 640		
Matériel de transport	15 778		1 744
Matériel de bureau, informatique et mobilier	50 126		5 735
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	894 841		7 478
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 816 803		51 750
Autres titres immobilisés	1 338		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	2 818 141		51 750
TOTAL	3 725 458		59 228

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			12 476	
Terrains			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		553	80 088	
Matériel de transport			17 522	
Matériel de bureau, informatique et mobilier		2 990	52 870	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		3 543	898 777	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		570	2 867 983	
Autres titres immobilisés			1 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		570	2 869 321	
TOTAL		4 113	3 780 574	

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	12 260			12 260
Terrains				
Constructions sur sol propre	86 406	4 560		90 966
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers	76 967	3 674	553	80 088
Matériel de transport	8 167	7 315		15 482
Mat de bureau et informatique, mobilier	47 808	1 892	2 990	46 710
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	219 347	17 441	3 543	233 245
TOTAL	231 608	17 441	3 543	245 506

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 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	122 190	100	824 000	824 000
SCI EURIGEST	110 000	-43 208	100	112 000	112 000
SCI BREVINVEST	1 000	-108 392	100	1 000	1 000
CESSON INVEST	1 000	- 454 461	100	1 000	1 000
ORVIMMO	1 000	-66 545	100	1 000	1 000
DU GROSSET	308 000	-247 383	100	310 000	310 000
FLEURY IMMO	1 000	-336 769	100	108 233	108 233
34 INVEST	1 000		99	990	990
SCI DE L AERONAUTIQUE	1 000	-54 282	75	750	750
BLEY SUD	1 000		75	750	750
SC CKLC	1 000	74 128	75	732 204	732 204
CARS33	10 000	-578	72.07	7 207	7 207
BOIS DE LA HECHÉ	1 000		70	700	700
EURIPROM	10 000		60	6 000	6 000
FLORINVEST	1 000		60	600	600
SCI MEDOCINVEST	1 000		60	600	600
SCI LA ROUSINE	1 000	-101 131	67	670	670
EURISOLAR	1 000	-871	55	550	550
FLEURY INVEST	1 000		55	550	550
CHAFFINVEST	1 000	-209 001	100	1 000	1 000
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SCI LA CROIX NOEL	20 000	-14 978	50	10 000	10 000
SCI CHAFFIMMO	1 000	153 589	50	500	500
MONTIMMO	1 000		50	500	500
SL33	10 000		50	5 000	5 000
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST	100 000	36065	40	40 000	40 000
EURI DC1	1 000		40	400	400
EURI DC2	1 000		40	400	400
EURI DC3	1 000		40	400	400
FONCIÈRE EURIVAL	10 000	-171 238	35	559 114	559 114
EVRY INVEST	1 000	-553 688	40	400	400
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	-89 719	1	10	10

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
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST	10 000		9	41 443	41 443
SCREENCELL	6 184 847		0.38	100 000	100 000
b) Etrangères					

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	1 398 807	849 135	582 986	209 987	209 987
SCI EURIGEST			35 417	31 851	
SCI BREVINVEST	163 485		63 847	-11 472	
CESSON	465 601		1 284	-1 733	
ORVIMMO	37 206		221 963	6 469	
DU GROSSET	138 205		96 261	28 386	
FLEURY IMMO	1 350 862	2 686 116	42 145	-188 703	
34 INVEST	4 784		0	-848	
SCI DE LAERONAUTIQUE	83 266		161 883	5 669	
BLEY SUD	32 247		1 970	-42 866	
SC CKLC	46 410		0	129 743	
CARS33	87		0	-300	
BOIS DE LA HECHÉ	65 004		4 958	-11 978	
EURIPROM	103 177		0	-10 333	
FLORINVEST	85 836		0	-18 312	
SCI MEDOCINVEST	64 746	38 067	124 808	65 728	
SCI LAROUSINE	391 925		0	-627	
EURISOLAR	300		0	-403	
FLEURY INVEST	127 168		0	-3 053	
CHAFFINVEST	346 293		645 754	-12 889	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)					
SCI LA CROIX NOEL	33 438		0	-1 792	
SCI CHAFFIMMO	338 717		208 615	125 708	
MONTIMMO			0	-2 321	
SL33			nc	nc	
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DU GRAND OUEST			0	26 960	
EURIDC1			0	596	
EURIDC2			0	591	
EURIDC3			0	595	
FONCIÈRE EURIVAL			567	-24 803	
EVRY INVEST			1 215 431	-375 578	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations					
- Filiales non reprises en A:					
a) Françaises					
RAVINVEST	168	356 199	250 311	16 029	
NORMAGEST			212 355	14 111	8
FONTENAY 85	88 719			-320	
b) Etrangères					
- Participations non reprises en A:					
a) Françaises					
DVL INVEST (données 2024)			1 645	123 869	
SCRENCELL(données 2024)			108 187	(1289 120)	
b) Etrangères					

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, GROUPE EURIVIM a pris des participations au sein de la société :

-EURIDC1 (991828500 RCS Nantes) à hauteur de 40%

-EURIDC2 (991842527 RCS Nantes) à hauteur de 40%

-EURIDC3 (992260075 RCS Nantes) à hauteur de 40%

-FLEURY INVEST (942501602 RCS Nantes) à hauteur de 55%

-SCREENCELL (435315742 RCS Paris) qui porte sa participation à 0.38%

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 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		467 625		467 625
Provisions sur comptes clients	22 237		4 237	18 000
Autres provisions pour dépréciation	576 600	48 419	2 105	622 914
TOTAL	598 837	516 044	6 342	1 108 539
TOTAL GÉNÉRAL	598 837	516 044	6 342	1 108 539

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		79 463		79 463
Autres créances clients		1 423 107	1 423 107	
Charges constatées d'avance		28 473	28 473	
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat – Impôts sur les bénéfices		600	600	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée		61 566	61 566	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Etat – Divers				
Groupes et associés		5 390 829	5 390 829	
Débiteurs divers		511 877	511 877	
Total de l'actif circulant		7 495 914	7 416 452	79 463
TOTAL		7 495 914	7 416 452	79 463

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	3 420 133	470 133	2 950 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	547 267	350 001	155 983	41 283
Emprunts et dettes financières divers	291 389	85 044	126 140	80 205
Fournisseurs et comptes rattachés	466 077	466 077		
Personnel et comptes rattachés	41 388	41 388		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	64 421	64 421		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	407 651	407 651		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	7 539	7 539		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 207	7 207		
Groupe et associés	1 270 206	350 000	920 206	
Autres dettes	62 536	62 536		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	15 067	15 067		
TOTAL	6 600 882	2 327 064	4 152 329	121 488

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts et dettes financières divers	315 574
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	232 976
Dettes fiscales et sociales	56 705
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	5 945
TOTAL	611 201

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	1 255 762
- Autres créances	65 451
dont avoirs à recevoir	65 451
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	1 321 213

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Rubriques	Charges	Produits
CHARGES OU PRODUITS D'EXPLOITATION	28 473	15 075
TOTAL	28 473	15 075

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	