



***Rapport Annuel 2013***

1. Rapport de gestion
2. Comptes consolidés 2013
3. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés
4. Comptes sociaux 2013
5. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux
6. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux
7. Répartition du capital
8. Déclaration de transactions des dirigeants pour l'exercice 2013

# Rapport de gestion

**EURASIA GROUPE**  
**Société Anonyme au capital de 605.712,125 euros**  
**Siège social : 28-34, rue Thomas Edison**  
**92230 GENNEVILLIERS**  
**391 683 240 RCS NANTERRE**

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**MIXTE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DECEMBRE 2013**

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Annuelle, conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre société, à l'effet notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2013 de la société EURASIA GROUPE (la « Société ») et du groupe EURASIA GROUPE (« Le Groupe ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe dudit exercice.

Lors de l'assemblée, vous seront également présentés les rapports du Commissaire aux Comptes, généraux et spéciaux.

Les rapports du Commissaire aux Comptes, le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social et sur le site de la Société dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Enfin, les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Les comptes annuels comme les comptes consolidés ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation retenues.

## 1. LES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE EURASIA

### 1.1 ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### *1.1.1 Activité au cours de l'exercice*

La société EURASIA GROUPE est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre et est cotée sur le compartiment ALTERNEXT de NYSE EURONEXT PARIS.

EURASIA GROUPE est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement,...). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type, sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Le parc immobilier sous gestion est ainsi de 357.056 m<sup>2</sup> et comprend 41 sites. Le Groupe totalise à ce jour 754 lots loués à des tiers ce qui représente un taux d'occupation d'environ de 62 % de son parc.

EURASIA GROUPE et ses filiales assurent, outre les prestations de location proprement dites, différentes prestations de service gratuites comme :

- Gardiennage / sécurité,
- Déménagement et emménagement des locataires,
- Entretien / rénovation des actifs,
- Collecte et recyclage des déchets.

Désormais et dans le cadre du développement du parc immobilier du groupe, le principal critère de sélection des actifs immobiliers à acquérir ou à prendre à bail, réside dans la solvabilité et la notoriété des locataires déjà en place pour sécuriser au maximum les investissements, sans omettre pour autant les autres critères classiques du métier.

Au terme de l'exercice 2013, le parc immobilier géré par le Groupe est de 357.056 m<sup>2</sup>, totalisant 650 locataires, dont 349.924 m<sup>2</sup> sont gérés directement par la société EURASIA GROUPE, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché de l'immobilier locatif en France.

#### *1.1.2 Eléments chiffrés*

L'exercice clos le 31 décembre 2013 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **16 334 558 €** contre 15 873 747 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une augmentation de près de 3%.

Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/13	Exercice clos 31/12/12
--------	------------------------	------------------------

Ventes de marchandises	81 173 €	114 364 €
Prestations de services	492 803 €	435 928 €
Location entrepôts	15 096 640 €	13 922 070 €
Location (Rb entrepôt)	249 662 €	0 €
Gestion sociétés groupe	0 €	253 386 €
Travaux	62 307 €	675 325 €
Autres produits	472 675 €	472 675 €
Factures à établir	-120 703 €	- 120 703 €
<b>Total</b>	<b>16 334 558 €</b>	<b>15 873 747 €</b>

**La marge commerciale** au 31 décembre 2013 s'est élevée à (29 992) € contre au 31 décembre 2012, (75 512 €).

**La capacité d'autofinancement** est de 1 877.034 € au 31 décembre 2013 contre 1 165 975 € au 31 décembre 2012.

**Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2013 à 343 421 € contre au 31 décembre 2012, 13 199 €.

**Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :**

Nature	31/12/2013	31/12/2012	% Variation
Autres achats et charges externes	13 801 8760 €	12 968 625 €	6,43 %
Impôts et taxes	1 034 157 €	1 162 531 €	-11,04 %
Salaires et traitements	208 041 €	258 110 €	- 19,40 %
Charges sociales	61 635 €	95 980 €	- 35,78 %
Dotation aux amortissements sur immobilisations	677 664 €	678 864 €	- 0,18 %
Dotation aux provisions sur actif circulant	979 921 €	285 165 €	243,63 %
Charges diverses de gestion	70 €	122 €	- 43,20 %

Le total des charges d'exploitation est de 16 874 529 € contre au 31 décembre 2012, 15 639 273 € soit une augmentation de 7,90 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 860 090 € contre au 31 décembre 2012, 613 602 € soit une hausse de 40,17 %

### Les produits financiers :

Nature	31/12/2013	31/12/2012
Produits financiers	30 583 €	124 831 €
Charges financières	290 531 €	361 012 €

D'où un **résultat financier** de (259 947) € contre au 31 décembre 2012 de : (236 181) €

Et un **résultat courant avant impôts** de : 600 142 € contre au 31 décembre 2012 de : 377 421 €.

### Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2013	31/12/2012
Produits exceptionnels	11 671 €	51 785 €
Charges exceptionnelles	199 140 €	54 034 €

D'où un **résultat exceptionnel** de : (187 489) € contre au 31 décembre 2012 : (2 249) €.

L'**impôt sur les bénéfices** s'est élevé à 143 224 € contre au 31 décembre 2012 à 135 305 €.

Le **résultat net comptable** se traduit par un **Bénéfice** de **269 449 €** contre au 31 décembre 2012 un bénéfice de 239 867 €.

### Créances :

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2013 à 4 535 364 € contre au 31 décembre 2012, une somme de 6 146 851 €.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé, au 31 décembre 2013, à **5 878 273 €** contre au 31 décembre 2012, une somme de 4 135 940 €.

### Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé, au 31 décembre 2013 à 1 226 608 € contre au 31 décembre 2012, 1 289 819 €.

A cet égard nous vous précisons que l'ensemble des biens immobiliers détenus par EURASIA GROUPE et ses filiales a été financé par crédit-bail, par crédit vendeur ou emprunt auprès, pour l'essentiel, des banques CIC, BNP et Société Générale.

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé, au 31 décembre 2013 à 11 615 790 € contre au 31 décembre 2012, 11 883 239 €.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées, au 31 décembre 2013 à la somme de 540 694 € contre, au 31 décembre 2012, une somme de 591 941 €.

### **Proposition d'affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de la manière suivante :

#### **Affectation du résultat 2013**

**Bénéfice de l'exercice :**

**Euros**

**269 449 €**

**En totalité au poste « report à nouveau » pour :**

**269 449 €**

### **Montant des capitaux propres de la Société**

Compte tenu des résultats générés par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à **15 188 775 €** et sont donc supérieurs à la moitié du capital social qui s'élève à 605 712 €.

### **Montant des dividendes distribués**

Conformément à la loi, nous vous indiquons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

### ***1.1.3 Evénements importants survenus au cours de l'exercice Société EURASIA GROUPE***

#### ***(i) Acquisition d'actifs***

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la société EURASIA GROUPE a procédé aux acquisitions d'actifs suivantes :

##### **✓ Création de la société EURASIA TV**

Le 20 février 2013, la Société a participé à la création d'EURASIA TV à hauteur de 50% de son capital. Cette société a pour objet la création d'une chaîne de télévision généraliste à destination d'un public franco-chinois.

Actuellement, la société est en train de négocier les conditions d'émission et de diffusion de ses futurs programmes.

#### ***(ii) Baux signés par la Société au cours de l'exercice***

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la Société a régularisé les baux suivants :

##### **✓ Signature d'un contrat de bail concernant des locaux sis 56-58, avenue de Président Wilson à la Plaine Saint Denis**

Le 30 juillet 2013, la Société a signé un bail dérogatoire d'une durée de 23 mois avec la société Tennisavie concernant divers biens immobiliers situés à la Plaine Saint Denis d'une surface globale de 10.672,60 m<sup>2</sup>.

Le loyer annuel hors charge et hors taxe est de 400.000 € et la Société a la possibilité d'y exercer une activité de sous-location.

A ce jour, 50% des locaux sont sous-loués ce qui génère un chiffre d'affaires de 559.920 € HT, hors charges.

##### **✓ Signature de contrat de baux commerciaux concernant des locaux sis au Havre**

Au cours de l'exercice 2013, la Société a pris à bail plusieurs lots d'entrepôts et show-room au Havre, boulevard Jules Durand, en vue de les sous-louer.

Les surfaces prises en location dans le cadre de baux commerciaux représentent 44.909 m<sup>2</sup> pour des loyers mensuels Hors Taxes et hors charges d'un montant global de 96.106 €.

## **1.1.4 Evénements importants survenus au cours de l'exercice pour le Groupe EURASIA**

### **(i) Acquisition d'actifs**

EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers et de participations dans le capital de diverses sociétés propriétaires de biens immobiliers.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Groupe EURASIA via le Groupe EFI a procédé aux acquisitions suivantes :

#### **✓ La Société Civile de Construction Vente H.D.**

Le Groupe EURASIA, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a acquis trois immeubles d'habitation qui sont actuellement en cours de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

Les travaux de construction ont commencé et environ 30% de ces travaux sont achevés.

#### **✓ La SNC « les Jardins du Bailly »**

Le groupe via la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 26 logements sont en cours de construction.

A ce jour quatre ventes en l'état futur d'achèvement ont été réalisées pour un prix global de 847.700 € dont 30% ont été appelés à ce jour.

#### **✓ Le site d'Ozoir-la-Ferrière**

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.140 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Armand Tesson – 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

#### **✓ L'opération TOURMALINE**

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin 2013 des entrepôts, d'une surface de 27.284 m<sup>2</sup>, situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location et génèrent un loyer de 700.000 € HT annuel.

### **(ii) Le Havre**

Le groupe via la SNC CENTRE EURASIA a acquis en octobre 2011 un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur

un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup> pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état future d'achèvement.

Un premier lot de 13.765 m<sup>2</sup> a été vendu pour un prix global de 6.765.000 €. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de cession a été régularisé le 10 janvier 2013.

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Durand, pour des valeurs respectivement de 455K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ (HT), 377 K€ (HT) et 1.462 K€ (HT), représentant 9.186 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de ces ventes s'élevait à 4.450 K€ à fin décembre 2013.

### ***1.1.5 Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice 2014 pour la Société et le groupe EURASIA***

#### ***(i) Au niveau de la Société***

##### ***✓ Acquisition de 100% du capital de la SAS du 100 avenue de Stalingrad par la Société***

Le 11 février 2014, la Société a acquis, des sociétés CURBIMMO et SF3I, 100 % du capital de la SAS du 100 avenue de Stalingrad qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux comprenant deux bâtiments reliés par un noyau central, édifié en sous-sol à usage d'emplacement de stationnement et rez-de-chaussée.

Le prix de l'opération est :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous réserve du respect de diverses conditions ;
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€ sur lesquels une somme de 1.050.000 € a été versée, le solde faisant l'objet d'un crédit-vendeur.

Les locaux sont partiellement loués et génèrent un chiffre d'affaires annuel de 461.734 € HT et hors charges.

#### ***(ii) Au niveau du Groupe EURASIA***

Depuis le début de l'exercice, les événements suivants sont intervenus :

##### ***✓ Le site du Havre***

Le groupe via la SNC CENTRE EURASIA a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2013, un lot d'entrepôt, situé au Havre, boulevard Jules Dunant, pour une valeur de 1.460 K€ (HT).

Les travaux de démolition y compris de la station-service et de clôture du site sont entièrement achevés.

Les travaux de construction de gros œuvre sont quasiment terminés et notamment la séparation du bâtiment central par la création d'une rue et le revêtement de façade du bâtiment principal sont achevés.

La phase de second œuvre des bâtiments a débuté courant mars 2014. Ainsi le bâtiment principal situé face à l'avenue Jules Dunant devrait être achevé au mois de septembre 2014.

### ✓ *Zen Real Estate*

Le groupe via la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI est devenu propriétaire le 4 janvier 2014 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €.

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière «MD IMMO» qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison d'une surface au sol de 2.988 m<sup>2</sup>, partiellement loué et générant un loyer annuel de 800.000 € HT

### ✓ *Opération immobilière à Saint - Vrain (Essonne)*

Le Groupe, via la SNC Le Jardin du Bailly a acquis, le 17 mars 2014, un terrain situé à Saint Vrain (Essonne) à bâtir d'une surface de 6.800 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 1.000.000 €.

Il est donc envisagé de réaliser un programme de construction d'immeubles à usage d'habitation en vue de les vendre en VEFA.

### ✓ *Construction d'un immeuble à Aubervilliers*

Le Groupe, via la SNC BONY et sa filiale la SCI du quai Lucien Lefranc, réalise la construction d'un ensemble immobilier de 12 boutiques. Le coût des travaux devrait s'élever à 2,5 K€.

Les travaux devraient s'achever dans le courant de l'été 2014.

## **1.1.6 Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

La société EURASIA GROUPE envisage de réaliser de nouveaux investissements qui devront répondre à un double objectif :

- Satisfaire les besoins des clients locataires qui recherchent de nouveaux espaces ;
- Diversifier des activités du Groupe.

Dès lors, le développement régulier de notre parc immobilier devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2014.

## **1.2 METHODES ET REGLES COMPTABLES**

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents

## **1.3 DESCRIPTION DES RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**

La société EURASIA GROUPE est soumise, dans le cadre de son activité aux principaux risques suivants :

### **1.3.1 Risques liés au non-renouvellement des baux**

Le Groupe ne peut exclure, qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisiront de ne pas renouveler le contrat de bail qu'ils ont conclu avec le Groupe. Le Groupe considère cependant que les relations privilégiées qu'il entretient avec les locataires du Groupe constituent un élément clef dans sa stratégie pour lui permettre d'assurer le renouvellement des baux arrivés à échéance.

### **1.3.2 Risques liés au non-paiement des loyers**

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est généré par les revenus locatifs. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats de la Société. Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. Au 31 décembre 2013, compte tenu du nombre d'actifs détenus et du nombre important de locataires de la Société, le bail le plus important ne représentait pas plus de 3% de l'ensemble des loyers perçus. Ainsi, la Société considère que le risque de non-paiement des loyers est marginal. Par ailleurs, un acompte d'un montant de 3 mois de loyer (dans la plupart des cas) est préalablement exigé par la Société. Enfin, le loyer est en principe payable par anticipation soit par mois soit par trimestre.

### **1.3.3 Risques de dépendance à certains clients**

La Société a pour volonté de détenir un portefeuille d'actifs situés sur la couronne Nord de Paris sur des axes à forte commercialité (Aubervilliers, La Courneuve, Pantin, Stains, etc.) et loués (ou sous loués) à de nombreux commerçants après fractionnement de l'actif immobilier en de nombreux lots. Aucun des clients de la Société ne représente ainsi une part importante des revenus locatifs bruts de la Société. Il n'existe donc pas de dépendance vis-à-vis des clients.

### **1.3.4 Risques de dépendance à certains bailleurs**

La Société maîtrise la dépendance pouvant exister avec des bailleurs auprès desquels elle loue des actifs immobiliers.

Le tableau ci-dessous, présente le poids des 5 premiers bailleurs de surfaces sous-louées par rapport à la surface prise en location et par rapport à la surface totale gérée par la Société.

Bailleurs	% par rapport à la surface totale louée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale louée par le Groupe	% par rapport à la surface totale gérée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale gérée par le Groupe
Bailleur 1	27%	27 %	13 %	13 %
Bailleur 2	20 %	47 %	9 %	22 %
Bailleur 3	14 %	61 %	7 %	29 %
Bailleur 4	13 %	74 %	6 %	35 %
Bailleur 5	6 %	80 %	3 %	38 %
<b>Total 5 premiers Bailleurs</b>		<b>80 %</b>		<b>38 %</b>

### **1.3.5 Risques liés à la commercialisation locative des actifs**

La Société assure directement la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient en propre afin de les louer et qu'elle loue à d'autres sociétés foncières dans le but de les sous-louer. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau des loyers souhaités. Les rendements locatifs des actifs pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux susceptibles de devenir disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société. Le risque commercial dépend de la capacité commerciale pour d'autres acteurs de formuler des propositions concurrentes en termes de localisation et de rapport qualité-prix.

### **1.3.6 Risques liés au non-respect par les locataires de leurs obligations**

Les mesures mises en œuvre par la Société pour s'assurer que les locataires satisfont et satisferont aux réglementations qui leurs sont applicables se décomposent comme suit :

- Lors de la première mise en exploitation : Toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de due diligence complet portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.
- En cours de vie de l'actif : Les attestations d'assurance des locataires sont exigées. Une veille réglementaire est assurée par la Société afin de s'informer de l'évolution des réglementations. Des visites aléatoires des actifs sont régulièrement effectuées afin d'identifier le cas échéant des manquements éventuels aux réglementations. En cas de relocation, toutes les obligations seront transmises par le bail au locataire, un suivi du respect de celles-ci sera effectué, notamment en cas de travaux par le locataire. EURASIA GROUPE assure en outre des visites périodiques des immeubles (au moins une fois par an).

### **1.3.7 Risques de taux d'intérêt**

L'ensemble des emprunts bancaires conclus par le Groupe est à taux fixe. Ainsi la Société n'est pas sujette à un risque de taux d'intérêts.

### **1.3.8 Risques de change**

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires en France et paye la totalité de ses dépenses en euros. Elle n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

### **1.3.9 Risques liés à l'activité immobilière**

Ils regroupent les aléas liés aux obtentions d'autorisations d'exploitations commerciales et de permis de construire et à leurs recours éventuels, et également les risques opérationnels de la construction et de la commercialisation. Les projets d'investissement immobilier doivent être soutenus par des dossiers préparatoires comprenant notamment une étude de marché, le programme commercial, la stratégie de financement, les prévisions de coût de revient et de marge, ces éléments devant être actualisés au fur et à mesure de l'avancement des projets.

Le Groupe est exposé au risque de variation de la valorisation de son patrimoine immobilier. Celle-ci est liée, d'une part, à ses relations avec ses partenaires opérationnels ou financiers et, d'autre part, à

l'environnement économique, en particulier : liquidité des actifs, valeurs locatives, taux d'intérêts, taux de capitalisation, quotité et conditions des financements.

La Société directement ou via les filiales de son groupe intervient en tant qu'investisseur financier dans les projets immobiliers mais n'assure pas systématiquement la gestion opérationnelle.

Le Groupe est ainsi dépendant de la qualité des prestations fournies par ses partenaires ainsi que de leur situation financière. L'analyse approfondie des investissements immobiliers, quel que soit leur degré de maturité, peut conduire le cas échéant à modifier la stratégie de développement ou l'horizon d'investissement.

Dans le cadre d'éventuelles cessions immobilières, le Groupe peut être amené à fournir des garanties usuelles, d'actif et de passif et des garanties locatives

### **1.3.9 Assurances et couverture de risques**

L'ensemble des actifs détenus par la Société est assuré et bénéficie de polices adaptées aux caractéristiques propres de chaque actif. Ces assurances sont souscrites par chaque entité propriétaire.

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Les conditions d'assurance des activités de la Société et de son Groupe sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Compagnie d'assurance	Type de contrat	Principaux risques couverts	Couverture (en €)	Franchise (en €)	Prime Annuelle (en €)
Great Lake Reinsurance Plc.	Bâtiments et matériels (agencements et embellissements) au niveau du Groupe	Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux	2 700 000	500	4 812.36
		Dommages électriques	10 000	500	
		Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.)	Valeur réelle 80 000	250 500	
		Autres dommages	200 000	Néant	
		Assurance de responsabilité (responsabilité de perte des loyers, du propriétaire à l'égard du locataire, du détenteur ou du dépositaire etc.)	500 000		
		Limitation globale contractuelle d'indemnité			
MARTIN & BOULART Underwriting	Multirisque immeuble entreprise (Transplex)	Bâtiments et/ou responsabilité locative	1 320 000	500	3 404.70
		Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux	1 320 000	500	
		Dommages électriques	100 000	500	
		Autres dommages	10 000		



SCI EURASIA	100%	BNP	1 425 000	VARIABLE	27/01/12	27/01/24	11 355	
								1 215 493
<b>TOTAL SCI EURASIA</b>			<b>4 951 146</b>				<b>46 703</b>	<b>3 538 786</b>
EURASIA GROUPE	100%	OSEO Crédit-bail	3 200 000	FIXE 3.540%	20/01/10	10/01/22	29 966	2 282 637
EURASIA GROUPE	100%	FRUCTICOMI Crédit-bail	3 200 000	FIXE 3.737%	20/01/10	10/01/22	29 966	2 282 637
EURASIA GROUPE	100%	Mimoun Charles Emprunt	162 400	-	-	31/12/14	13 533	217 248
<b>TOTAL EURASIA GROUPE</b>			<b>6 562 400</b>				<b>73 465</b>	<b>4 782 522</b>
TRANSPLEX	100%	Société Générale	689 832	FIXE 5,300%	09/09/01	09/06/14	6 508	36 162
TRANSPLEX	100%	Crédit Vendeur	5 318 806	FIXE 6.000%	03/02/09	10/02/17	77 440	2 673 986
<b>TOTAL TRANSPLEX</b>			<b>6 008 638</b>				<b>83 948</b>	<b>2 710 148</b>
SNC BONY	100%	CIC	3 500 000	FIXE 5.250%	25/02/12	25/01/27	28 381	3 190 427
SNC BONY	100%	SG	2 800 000	FIXE 5.250%	27/02/12	27/01/27	22 509	2 552 342
SNC BONY	100%	BESV Crédit in fine	4 000 000	FIXE 4.208%	16/09/13	14/06/16		4 000 000
SNC BONY	100%	CE	2 500 000	FIXE 3.950%	05/07/13	05/04/28	18 474	2 406 884
<b>TOTAL SCIBONY</b>			<b>12 800 000</b>				<b>69 363</b>	<b>12 149 653</b>
GPIL	50%	LOCINDUS Crédit-bail	9 250 000	VARIABLE	08/11/10	08/11/22	76 228	7 544 663
<b>TOTAL GPIL</b>			<b>9 250 000</b>				<b>76 228</b>	<b>7 544 663</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT</b>			<b>40 872 184</b>				<b>366 041</b>	<b>30 742 041</b>

La Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements nécessaires, de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds).

Il est précisé qu'il n'existe pas d'instrument de couverture.

#### **1.4 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

Compte tenu de l'activité de gestion immobilière de la Société, cette dernière n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement au cours de cet exercice.

#### **1.5 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL**

##### **1.5.1 Montant du capital social**

A la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à 605.712,12 €. Il est divisé en 7.126.025 actions de 0,085 € de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A la date d'établissement du présent rapport, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

##### **1.5.2 Actions auto-détenues**

Au 31 décembre 2013 comme au 31 décembre 2012, EURASIA GROUPE détenait 110.979 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 782.117 €.

##### **1.5.3 Actionnaires détenant plus de 5% du capital ou des droits de votes de la Société**

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2013 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	29,65 %	2.113.233	21%
Fonds d'Investissement BG	2.680.000	37,61%	5.360.000	53,35%
<b>TOTAL des actions et droits de votes existants</b>	<b>7.126.025</b>	<b>100%</b>	<b>10.046.025</b>	<b>100%</b>

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

##### **1.5.4 Capital potentiel**

###### **1.5.4.1 Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions**

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 19 novembre 2009 ont autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185

du Code de Commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code :

- des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que
- des options donnant droit à l'achat d'actions de la société provenant de rachats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi.

A ce jour, le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation qui est désormais caduque.

#### ***1.5.4.2 Information sur l'attribution gratuite d'actions***

Les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 19 novembre 2009 ont autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société qui répondent aux conditions fixées par la loi, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, la Société n'a procédé à aucune attribution gratuite de ses actions existantes ou à émettre dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

A ce jour, le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation qui est désormais caduque.

#### ***1.5.4.3 Information sur l'attribution de Bon de souscription d'actions***

Les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 19 novembre 2009 ont autorisé le Conseil d'administration à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société qui répondent aux conditions fixées par la loi, des bon de souscription d'actions.

la Société n'a procédé à aucune attribution de bons de souscription d'action à ce jour.

A ce jour, le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation qui est désormais caduque.

#### ***1.5.4.4 Place de cotation – Evolution du cours de Bourse***

Les titres de la société sont cotés sur ALTERNEXT de NYSE EURONEXT PARIS (code ISIN FR 0010844001). Les titres de la société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA GROUPE au 15 mai 2014, soit 10 €, ressort à 71 M€.

Depuis début 2010, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :



#### **1.5.4.4 Bilan des opérations réalisées dans le cadre de programme de rachat d'action autorisée**

L'Assemblée Générale Mixte du 27 septembre 2013 a, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 29 juin 2012, autorisé la société à acheter ses propres actions dans la limite de 10% du capital social et dans certaines conditions.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la Société n'a pas fait usage cette autorisation.

## **1.6 RESSOURCES HUMAINES**

### **1.6.1 Ressources Humaines**

La Société et les sociétés du Groupe emploient : 16 salariés.

### **1.6.2 Actionnariat salarié**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, aucun salarié de la société ou de sociétés liées à la Société, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce ne détenait de part du capital, dans le cadre d'une gestion collective.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, il n'existait dans le capital de votre Société aucune action détenue dans le cadre d'une gestion collective par le personnel de la Société.

En conséquence, et dans la mesure où la participation des salariés au capital est toujours inférieure à 3% du capital social, la Société a donc l'obligation de se prononcer sur une augmentation de capital au profit

des salariés de la Société effectuée dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et L. 225-129-6, alinéa 2 du Code de commerce ;

De ce fait et à défaut d'augmentation décidée par la Société, une assemblée générale extraordinaire est obligatoirement convoquée tous les trois ans en vue de se prononcer sur une augmentation de capital réservée aux salariés, ce délai étant repoussé à cinq ans si une assemblée générale extraordinaire s'est prononcée depuis moins de trois ans sur un tel projet de résolution lors d'une décision d'augmentation de capital par apport en numéraire. La dernière assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur une telle augmentation de capital s'est tenue il y a plus de trois ans.

C'est pourquoi et afin de respecter l'obligation périodique de l'article L. 225-129-6 alinéa 2 du Code de commerce nous soumettons à votre vote une résolution tendant à procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés adhérant à un plan d'épargne entreprise.

## 1.7 DELAIS DE PAIEMENT

Conformément aux nouvelles dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4 août 2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2013.

La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

### Concernant l'exercice 2013:

EN €	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir <sup>1</sup>	557 853	278 927		
Dettes échues <sup>2</sup>	836 780	278 927	836 780	
Montant total <sup>3</sup> TTC	1 394 633	557 854	836 780	2.789.267

*Nota : les factures non reçues à la date de clôture ne sont pas prises en compte*

### Concernant l'exercice 2012:

EN €	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir <sup>1</sup>	100.672	454.027	2.796.233	3.350.023
Dettes échues <sup>2</sup>				
Montant total <sup>3</sup> TTC	100.672	454.027	2.796.233	3.3510.233

---

<sup>1</sup> Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

<sup>2</sup> Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

<sup>3</sup> Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

## 1.8 LA LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonctions principale exercée dans la société	Autres mandats et fonctions exercées dans le groupe
WANG Hsueh Sheng	AGO du 6 août 2009	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Président du Conseil d'administration et Directeur Général	Gérant des sociétés suivantes appartenant au groupe consolidé formé par la société EURASIA GROUPE et ses filiales : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, RB ENTREPOTS et Président Directeur Général de SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT – EFI, EURASIA TV, SAS du 100 avenue de STALINGRAD.
Mademoiselle Sandrine WANG	AGO du 6 août 2009	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur	Administrateur de la SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI
Mme WANG Meihua	AGO du 6 août 2009	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur	Administrateur de la SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS -EFI

### Monsieur Hsueh Sheng WANG

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

### Madame Meihua WANG

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

### Mademoiselle Sandrine WANG

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

## **1.9 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

En vue d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI telle que reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers, il nous paraît nécessaire de mettre en place un programme de rachat d'actions.

Les modalités de ce programme de rachat pourraient être les suivantes :

Le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et par l'Autorité des Marchés Financiers, pourrait acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

Ce programme pourrait être également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourraient porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société pourrait acheter pendant la durée du programme de rachat n'excéderait pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations

l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2014, 7.126.025 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourrait excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspondrait au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;

- le nombre d'actions que la Société détiendrait à quelque moment que ce soit ne dépasserait pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourraient être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution pourrait être de quinze euros (15 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie) et le prix minimum pourrait être de sept euros (7 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourrait être supérieur à 10.689.037 euros.

Cette autorisation priverait d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle serait donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

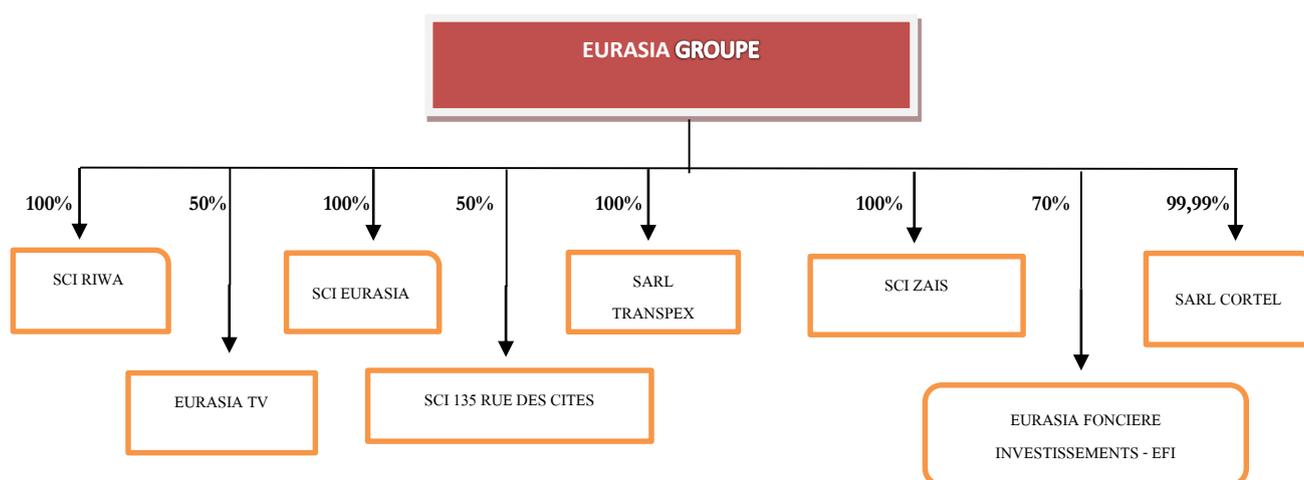
L'Assemblée Générale délèguerait au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale conférerait tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés

financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

## 2. FILIALES ET PARTICIPATIONS

### 2.1 Organigramme au 31 décembre 2013



### 2.2 ACTIVITE DES FILLIALES

#### 2.2.1 TRANSPLEX

La société TRANSPLEX possède 18 magasins et totalise plus de 3 095 m<sup>2</sup> de surface locative.

### RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 599 486 € contre au 31 décembre 2012, 695 977 €.

Produits d'exploitation	656 766 €
Charges d'exploitation	388 828 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>267 938 €</b>

Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :

Autres achats et charges externes	275 352 €
Impôts et taxes	275 352 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

dotations aux amortissements sur immobilisations	19 600 €
dotations aux amortissements sur actif circulant	51 292 €

Le résultat financier a été déterminé ainsi qu'il suit :

Produits financiers	44 522 €
Charges financières	8 719 €
<b>Résultat financier</b>	<b>35 803 €</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **303 741 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	18 032 €
charges exceptionnelles	8 847 €
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>9 186 €</b>

L'impôt sur les bénéfices : **107 258 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de : **205 668 €**

#### **DEPENSES EN MATIERE DE RECHERCHE**

Compte tenu de son activité qui consiste exclusivement à louer les locaux commerciaux, la Société TRANSPLEX n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

#### **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **205 668 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
La somme de .....205 668 €  
Soit un total après cette affectation de 2 096 983 euros

#### **RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices.

#### **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

#### **PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES**

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de Commerce, nous vous signalons que la société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation représentant plus du dixième, du vingtième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital d'une société ayant son siège social sur le territoire de la République française.

Aucun évènement important n'est intervenu entre la clôture de l'exercice et l'établissement du présent rapport.

### 2.2.2 CORTEL SARL

La société CORTEL exploite un hôtel de 43 chambres situé à Bonneuil sur Marne. Depuis sa reprise par EURASIA GROUPE le taux d'occupation a bien progressé et compte tenu d'une stricte maîtrise des charges les résultats continuent d'être positifs.

### RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 443 033, contre au 31 décembre 2012, 373 025 €.

Produits d'exploitation	443 480 €
Charges d'exploitation	426 174 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>17 307 €</b>

Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :

Autres achats et charges externes	262 258 €
Impôts et taxes	119 357 €
Salaires	22 805 €
Charges sociales	1 307 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

Dotations aux amortissements sur immobilisations	20 316 €
Dotations aux provisions pour risques et charges	131 €

Le résultat financier a été déterminé ainsi qu'il suit :

Produits financiers	0 €
Charges financières	0 €
<b>Résultat financier</b>	<b>0 €</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **17 307 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	10 966 €
charges exceptionnelles	10 477 €
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>489 €</b>

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par un bénéfice de : **17 796 €**

## **DEPENSES EN MATIERE DE RECHERCHE**

Compte tenu de son activité, la Société CORTEL n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

## **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **17 796 €** est la suivante :

- La totalité, soit .....17 796 €  
en diminution du poste « REPORT A NOUVEAU », qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (222 056) € ce qui le ramènera à un montant débiteur (204 260) €.

## **RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices.

Nous vous signalons que la société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation représentant plus du dixième, du vingtième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital d'une société ayant son siège social sur le territoire de la République française.

## **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal.

## **PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES**

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de Commerce, nous vous signalons que la société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation représentant plus du dixième, du vingtième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital d'une société ayant son siège social sur le territoire de la République française.

Aucun évènement important n'est intervenu entre la clôture de l'exercice et l'établissement du présent rapport dans la société CORTEL.

### **2.2.3 SCI ZAIS**

La SCI ZAIS est propriétaire et exploite plus de 17 400 m<sup>2</sup> de surface locative sis 85/87 Aristide Briand 93240 STAINS. Elle compte parmi ses locataires des institutions comme le Pôle Emploi, la Maison de l'Emploi, l'Ecole Greta etc.

## **RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS**

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 936 581 € contre au 31 décembre 2012, 934.531 €.

Produits d'exploitation	936 581 €
Charges d'exploitation	648 221 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>288 361 €</b>

Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :

Autres achats et charges externes	317 106 €
Impôts et taxes	247 503 €
Salaires	9 440 €
Charges sociales	653 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

dotations aux amortissements sur immobilisations	73 176 €
Dotation aux provisions pour risques et charges	343 €

Le résultat financier a été déterminé ainsi qu'il suit :

Produits financiers	18 390 €
Charges financières	0 €
<b>Résultat financier</b>	<b>18 390 €</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **306 751 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	15 843 €
charges exceptionnelles	64 543 €
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>(48 700)€</b>

L'impôt sur les bénéfices : **107 916 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de : **150 135 €**

#### **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **150 135 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
 La somme de .....228.669 €  
 Soit un total après cette affectation de **810 511 euros**

#### **2.2.4 SCI RIWA**

La SCI RIWA exploite des entrepôts dont elle est propriétaire situés **51 rue de Verdun 93120 la Courneuve**.

## RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **396.000 €**.

Produits d'exploitation	396 000 €
Charges d'exploitation	286 449 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>109 551 €</b>

Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :

Autres achats et charges externes	115 129 €
Impôts et taxes	130 971 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

dotations aux amortissements sur immobilisations	40.349 €
--	----------

Le résultat financier a été déterminé ainsi qu'il suit :

Produits financiers	0 €
Charges financières	6 402 €
<b>Résultat financier</b>	<b>(6 402) €</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **112.922 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	0 €
charges exceptionnelles	1 031 €
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>(1 031) €</b>

L'impôt sur les bénéfices : **34 383 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de : **67 734 €**

### AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **67 734 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
La somme de .....67 734 €  
Soit un total après cette affectation de **935 102** euros

#### **2.2.5 SCI EURASIA**

SCI EURASIA exploite des actifs immobiliers dans le domaine du Port Autonome de Paris à Gennevilliers. Cet ensemble de 15 873 m<sup>2</sup> est occupé par deux sociétés cotées en bourse (Plastic Omnium et Simo International).

La SCI EURASIA est titulaire d'un crédit-bail immobilier pour les locaux sis 52 Route des champs fourgons Gennevilliers 92230 et elle est propriétaire locaux 23-33 et 39 Rue Henri Becquerel, 83 Rue Blaise Pascal 93600 Aulnay sous-bois.

### RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

**Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 823 722 €.**

Produits d'exploitation	853 950 €
Charges d'exploitation	1 001 983 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(148 032)€</b>

Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :

Autres achats et charges externes	648.177 €
Impôts et taxes	226 365 €
Autres charges	0 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

dotations aux amortissements sur immobilisations	127.500 €
Dotation aux provisions sur actif circulant	0 €

Le résultat financier a été déterminé ainsi qu'il suit :

Produits financiers	3.607 €
Charges financières	99 169 €
<b>Résultat financier</b>	<b>(95 562) €</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **(210.703) €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	0 €
charges exceptionnelles	60 €
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>(60) €</b>

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

**Le résultat net comptable** se traduit par une perte de : **(243 655) €**

### AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(243 655) €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
 La somme de .....(225.547) €  
 Soit un total après cette affectation de **(561 722)** euros

### **2.2.6 SCI DU 135 RUE DES CITES**

Il est rappelé que la Société a acquis 50 % des titres de la SCI du 135 rue des Cités. Cette société est propriétaire d'un terrain à bâtir sur lequel un projet de construction de 110 logements est en cours d'études. La SCI du 135, rue des Cités est propriétaire de l'intégralité du capital de la SCCV la closerie d'Aubervilliers qui réalise actuellement les études préalables à la construction de l'immeuble.

La SCI du 135 rue des Cités ne réalise donc pour l'instant aucun chiffre d'affaire.

<b>En euros</b>	<b>31 décembre 2013</b>
Produits d'exploitation	0
Charges d'exploitation	13 342
Résultat d'exploitation	(13 342)
Résultat financier	(0)
Résultat exceptionnel	(39 041)
Résultat comptable	(52 384)

### **2.2.7 GROUPE GPIL**

Le groupe GPIL exploite quatre immeubles situés, respectivement à Suresnes, Saint LO, Versailles (tous loués à France Télécom) et la Courneuve (loué à LYRECO). Le loyer net actuel est de 2,1 M€ pour une surface de 14 263 m<sup>2</sup> soit un loyer /m<sup>2</sup> de 150 €/an. Le taux de rentabilité de l'investissement est estimé à 7 %.

La Société EURASIA GROUPE détient 50% de la société GPIL qui elle-même détient 100% de la société AMETHISTE France SA qui elle-même détient 100 % de la société BWB SAPHIR SAS qui elle-même détient 99,99% de la SCI BNB SAPHIR.

Les actifs des sociétés GPIL, AMETHISTE France SA et BWB SAPHIR SAS sont exclusivement composés de titres de participation.

Ainsi l'actif de GPIL est uniquement composé de l'ensemble des titres composant le capital de la société AMETHISTE France SA. De même le capital de la société AMETHISTE France SA est exclusivement composé de l'ensemble des titres composant le capital de la société BWB SAPHIR SA. Enfin l'actif de la société BWB SAPHIR SA ne comprend lui aussi que les titres représentatif de l'intégralité du capital de la SCI BNB SAPHIR.

La SCI BNB SAPHIR est propriétaire de deux immeubles situés à la Courneuve et à Saint LO. Elle est par ailleurs titulaire de deux crédits baux immobiliers relatifs à des immeubles situés à Versailles et à Suresnes tous intégralement loués.

Les loyers perçus par la SCI BNB SAPHIR se sont élevés 2 342 629 €.

## RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

(Société d'exploitation SCI BNB SAPHIR)

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **2.413.111 €**.

Produits d'exploitation	2 342 629 €
Charges d'exploitation	2 031 712 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>310 917 €</b>

Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :

Autres achats et charges externes	1 840 159 €
Impôts et taxes	96 750 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

dotations aux amortissements	94 802 €
Dotation aux provisions sur actifs circulants	0 €

Le résultat financier a été déterminé ainsi qu'il suit :

Produits financiers	0 €
Charges financières	48 244 €
<b>Résultat financier</b>	<b>(48 244)€</b>

Le résultat exceptionnel :

Produits exceptionnels	117 352 €
Charges exceptionnelles	6 733 €
Dotation aux provisions pour ravalement	197 200
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>(86 581)€</b>

Le **résultat net comptable** se traduit par un Bénéfice de : 176 092 €. Cette société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

### **2.2.8 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

#### ***(i) Activité de la société au cours de l'exercice écoulé***

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI est une filiale de la société EURASIA GROUPE, elle-même spécialisée dans la gestion immobilière.

EFI est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opération de promotion immobilière (vente en l'état futur d'achèvement, ...). Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles ou sociétés en nom collectif.

EFI est dirigée par WANG Hsueh Sheng en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

EFI est cotée sur le marché Nyse Euronext Paris (compartiment C) (Code ISIN FR0000061475-Mnémonique : EFI).

Au 31 décembre 2013, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui exploite le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
  - ✓ un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
  - ✓ un ensemble immobilier commercial situé à la Courneuve d'une surface de 27.284 m<sup>2</sup> ;
  - ✓ un ensemble immobilier commercial et habitation d'une surface 15.140 m<sup>2</sup> situé 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière ;
  - ✓ 33,33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain à bâtir de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers sur lequel est en construction un programme d'immobilier commercial.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10.300 m<sup>2</sup> et d'une maison d'habitation.
- 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation en cour de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- 100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly » qui est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 26 logements sont en cours de construction.
- 100% du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE qui n'est pour l'instant propriétaire d'aucun actif immobilier.

Pour obtenir tous renseignements chiffrés sur l'activité d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI et de son groupe nous vous invitons à vous rendre sur le site de la société à l'adresse suivante : <http://www.eurasiafonciereinvestissements.com>

***(ii) Evènements importants survenus au cours de l'exercice***

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Groupe EFI a procédé aux acquisitions suivantes :

***✓ La Société Civile de Construction Vente H.D.***

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a acquis trois immeubles d'habitation qui sont actuellement en cour de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

Les travaux de construction ont commencé et environ 30% de ces travaux sont achevés.

***✓ La SNC « les Jardins du Bailly »***

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 26 logements sont en cours de construction.

A ce jour quatre ventes en l'état futur d'achèvement ont été réalisées pour un prix global de 847.700 € dont 30% ont été appelés à ce jour.

#### ✓ **Le site d'Ozoir-la-Ferrière**

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.140 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand – 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

#### ✓ **L'opération TOURMALINE**

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin 2013 des entrepôts, d'une surface de 27.284 m<sup>2</sup>, situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location et génèrent un loyer de 700.000 € HT annuel.

#### ✓ **Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »**

EFI a versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013.

L'opération de cession n'était pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Le prix de l'opération serait :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous réserve du respect de diverses conditions ;
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€.

#### **(iii) Le Havre**

Le groupe via la SNC CENTRE EURASIA a acquis en octobre 2011 un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup> pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état future d'achèvement.

Un premier lot de 13.765 m<sup>2</sup> a été vendu pour un prix global de 6.765.000 €. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de cession a été régularisé le 10 janvier 2013.

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ HT, 377 K€ HT et 1.462 K€ HT représentant 9.186 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de ces ventes s'élevait à 4.450 M€ à fin décembre 2013.

***(iv) Événements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours***

***✓ Le site du Havre***

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2013, un lot d'entrepôts, situé au Havre, boulevard Jules Dunant, pour une valeur de 1.460 K€ (HT).

Les travaux de démolition y compris de la station-service et de clôture du site sont entièrement achevés. Les travaux de construction de gros œuvre sont quasiment terminés et notamment la séparation du bâtiment central par la création d'une rue et le revêtement de façade du bâtiment principal sont achevés.

La phase de second œuvre des bâtiments a débuté courant mars 2014. Ainsi le bâtiment principal situé face à l'avenue Jules Dunant devrait être achevé au mois de septembre 2014.

***✓ Zen Real Estate***

EFI est devenue propriétaire le 4 janvier 2014 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne portait aucun actif au 31/12/2013.

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière «MD IMMO» qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison d'une surface au sol de 2988 m<sup>2</sup>, partiellement loué et générant un loyer annuel de 800.000 € HT

***✓ Opération immobilière à Saint Vrain (Essonne)***

Le Groupe, via la SNC Le Jardin du Bailly a acquis, le 17 mars 2014, un terrain à bâtir d'une surface de 6.800 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 1.000.000 €.

Il est donc envisagé de réaliser un programme de construction d'immeubles à usage d'habitation en vue de les vendre en VEFA.

***✓ Construction d'un immeuble à Aubervilliers***

Le Groupe, via la SNC BONY et sa filiale la SCI du quai Lucien Lefranc, réalise la construction d'un ensemble immobilier de 12 boutiques. Le coût des travaux s'élève à 2,5 K€.

Les travaux devraient s'achever dans le courant de l'été 2014.

***(v) Evolution prévisible et perspectives d'avenir***

Sur l'exercice en cours, le groupe EFI va continuer à commercialiser des lots sur le Havre et poursuivre le développement du parc immobilier contrôlé par EFI, en essayant de garder une cohérence sur le plan géographique à savoir région parisienne et nord de la France.

## SYNTHESE

Au 31 décembre 2013	TRANSPLEX	CORTEL	SCI RIWA	SCI ZAIS	SCI EURASIA	SCI BNB SAPHIR	EFI
Montant des capitaux propres	2 105 783 €	(195 875) €	945 102 €	1 010 511 €	(551 721)€	(8.296 172)€	383 396 €
Montant du résultat net	205 668 €	17 796 €	67 734 €	150 135 €	(243 655)€	176 092 €	(177.142)€

### 3. COMPTES CONSOLIDES

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce, notre société a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2012, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

Liste des Sociétés consolidées au 31 décembre 2013

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	31/12/2013		Méthode consolidation	31/12/2012	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100.0%	100.0%	holding	100.0%	100.0%
RIWA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration proportionnelle	100.0%	100.0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70.0%	70.0%	non consolidée	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	non consolidée	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	non consolidée	NA	NA
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	NA	NA

Nous vous précisons qu'afin de donner une meilleure image de la valeur de marché du patrimoine immobilier du groupe, les comptes consolidés du groupe EURASIA GROUPE sont présentés en appliquant le référentiel IFRS.

A cet égard, nous vous rappelons qu'EURASIA GROUPE est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement,...). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type, sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2013.

Le **chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2013 s'est élevé à **24 480 K€** contre au 31 décembre 2012, 23 866K€.

La hausse du chiffre d'affaires s'explique par le taux d'occupation élevé, la qualité du parc immobilier et par l'acquisition et la prise à bail de nouveaux locaux, commercialisés en 2013, participant ainsi à la croissance du volume et au dynamisme de l'activité.

Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2013 ressort à **30.931 K€** alors qu'il était de 30 022 K€ en 2012.

Les **charges d'exploitation** ont légèrement augmentées en 2013 et se sont élevées à 19 834 K€, contre au 31 décembre 2012, 18 972 K€ grâce à une politique très stricte de maîtrise des coûts.

Le **résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2013 ressort à **11 097 K€**, contre au 31 décembre 2012, 11 050 K€.

Le **résultat financier** s'est élevé au 31 décembre 2013 à - 1 372 K€ contre au 31 décembre 2012, - 1 392 K€.

Le **résultat net de l'ensemble consolidé** 2013 s'est élevé à **6 084 K€**, contre au 31 décembre 2012, 9 105 K€.

Le **résultat net de l'ensemble part du groupe** au 31 décembre 2013 s'est élevé à **5 380 K€**, contre au 31 décembre 2012, 8 729 K€.

#### Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2012	Variation
Emprunts bancaires	14 729	13 984	7 016	6 968	745	12 507	2 221
Contrats location financement	13 862	12 581	6 992	5 589	1 281	16 053	-2 191
Concours bancaires	363	0	0	0	363	417	-54
Dépôts de garantie	5 011	5 011	5 011	0	0	4 777	234
Autres dettes financières	9 921	8 813	8 791	23	1 107	5 097	4 824

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

#### Autres passifs

en milliers €	Solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	607	0	0	0	607
Dettes sociales	59	0	0	0	59
Dettes fiscales	4 992	0	0	0	4 992
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 780	1 464	1 064	399	316
Dettes sur opérations VEFA	2 999	0	0	0	2 999
Autres dettes	2 744	0	0	0	2 744
Produits constatés d'avance	4 523	0	0	0	4 523
<b>Total des autres passifs</b>	<b>17 704</b>	<b>1 464</b>	<b>1 064</b>	<b>399</b>	<b>16 240</b>

La partie courante des autres passifs a une échéance à moins d'un an.

## Charges financières

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 366	1 596
Intérêts des comptes courants d'associés	0	
Autres charges	36	
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1 402</b>	<b>1 596</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	204
Produits des instruments de couverture	0	
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>31</b>	<b>204</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1 372</b>	<b>1 392</b>

Votre Commissaire aux comptes vous fera part, dans son rapport, de ses appréciations sur ces comptes.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 alinéa 5 du Code de commerce, nous vous informons sur les conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société.

#### **4. IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

Le Groupe EURASIA s'est engagé, en accord avec ses filiales et partenaires, à prendre les problématiques environnementales en compte dans la conception de ses projets.

Cet engagement pour un développement durable se traduit par la définition d'objectifs visant à :

- ✓ concevoir et construire en vue d'une meilleure qualité de vie et dans le respect des standards et normes les plus rigoureuses ;
- ✓ participer à la réduction des impacts environnementaux des ouvrages bâtis, notamment dans le domaine de l'énergie.

À ce titre, le Groupe EURASIA soutient ses partenaires promoteurs, constructeurs dans leur démarche de Haute Qualité Environnementale dite « HQE ».

Cette démarche ambitieuse doit être enclenchée dès la conception des projets en imaginant des espaces de vie bien insérés dans leur environnement architectural et leur patrimoine historique.

L'impact de l'activité du Groupe EURASIA est analysé en annexe 3 dans le rapport social et environnemental.

## 5. DECISIONS A PRENDRE

### 4.2 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Comme chaque année, nous vous demandons de renouveler la délégation que vous avez accordée à votre Conseil d'administration afin d'opérer sur les titres de la société.

Cette autorisation pourrait être donnée dans les conditions suivantes :

Le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et par l'Autorité des Marchés Financiers, pourrait acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

Ce programme pourrait également être destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourraient porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2014, 7.126.025 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation

et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;

- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourront être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution serait de quinze euros (15 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie) et le prix minimum serait de sept euros (7 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourrait être supérieur à 10.689.037 euros.

Cette autorisation priverait d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle serait donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

## **6. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Nous vous demanderons enfin de vous prononcer sur le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement que nous avons engagées au cours de l'exercice écoulé, dont le montant global s'élève à 49.074 €.

Votre Commissaire aux comptes relate dans son rapport général, l'accomplissement de sa mission.

Votre Conseil d'administration vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

**Le Conseil d'administration**

## ANNEXE 1

### TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES EN €

Exercices	2009	2010	2011	2012	2013
-----------	------	------	------	------	------

#### 1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	489.500	605.712	605.712	605.712	605.712
Nombre d'actions émises	5.740.000	7.126.025	7.126.025	7.126.025	7.126.025
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

#### 2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaires H.T.	6.886.703	9.114.020	14.608.917	15.873.747	16.253.558
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	1.190.701	1.387.851	1.314.145	1.339.201	2.076.258
Impôt sur les bénéfices	154.909	0	83.071	135.305	143.224
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	250.318	650.451	235.604	239.867	269.449
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0

#### 3- Résultat des opérations réduit à une seule action :

Résultat après impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	0,18	0,19	0,017	0,13	0,29
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0,043	0,091	0,033	0,034	0,038
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

#### 4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	6	8	16	16	16
Montant de la masse salariale	136.457	123.802	239.651	258.110	208.041
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	42.816	41.818	90.964	95.980	61.635

## ANNEXE 2

### PROJETS DE RESOLUTIONS

## I - RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### Première résolution : (Examen et Approbation des comptes sociaux)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et les annexes arrêtés au 31 décembre 2013, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de **269.449 euros**.

### Deuxième résolution : (Examen et approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2013 et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un résultat bénéficiaire de l'ensemble part du groupe de **5.380 Keuros**.

### Troisième résolution : (Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve, dans les conditions de l'article L 225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées et les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

### Troisième résolution : (Affectation du résultat)

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 se soldent par un bénéfice de 269.449 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à 1.674.866 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de 1.944.315 euros.

L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

### Quatrième résolution : (Quitus aux administrateurs)

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne

quitus entier et sans réserve aux administrateurs pour l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2013.

***Cinquième résolution : (Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et par l'Autorité des Marchés Financiers, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2014, 7.126.025 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourront être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de quinze euros (15 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie) et le prix minimum sera de sept euros (7 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 10.689.037 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

## **II RESOLUTION DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

***Sixième résolution : (Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise au titre de l'obligation périodique de l'article L. 225-129-6 alinéa 2 du code de commerce)***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, dans le cadre des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail et des articles L.225-129-2, L.225-129-6 alinéa 2, L.228-92, L.225-138 I et II, et L.225-138-1 du Code de commerce, connaissance prise des termes du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes et après avoir constaté que la participation des salariés dans le capital de la Société est inférieur à 3% du capital et qu'une résolution tendant à procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés adhérant à un plan d'épargne entreprise n'a pas été soumise à son vote depuis plus de trois ans :

1. Délègue au Conseil d'administration la compétence de décider l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'actions ordinaires ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 9.000 euros, réservés aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce, le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation étant indépendant de toute autre délégation consentie par l'assemblée générale des actionnaires et ne devant s'imputer sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;

2. Décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émis en application de la présente autorisation ;

3. Décide que le prix devra être fixé sur la base de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur Alternext Paris de NYSE Euronext lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions,

4. Décide que l'avantage consenti aux membres du personnel adhérent au plan d'épargne entreprise sera, sous les limites des dispositions applicables, au maximum de 20% et que, dans les limites fixées ci-dessus, le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, notamment à l'effet de :

- Arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
- Déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- Procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- Fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- Prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne entreprise ou la modification de plans existants ;
- Arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- Procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du prix de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- Accomplir, soit par lui-même, soit par un mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- Modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

### **III RESOLUTION RELATIVE AUX POUVOIRS**

**Septième résolution : (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

**ANNEXE 3**

**RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL**



Société Anonyme au capital de 605 712,12 euros  
Siège social 28/34 rue Thomas Edison  
391 683 240 RCS Nanterre

## ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

### Rapport Social et Environnemental EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives -
<b>Emploi</b>	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	La société n'emploie: 9 salariés dont 4 Femmes
Embauches et licenciements	La société a procédé à 6 licenciements et a embauché 4 personnes en 2013
Rémunérations et leur évolution	Information jugée non pertinente
<b>Organisation du travail</b>	
Organisation du temps de travail	Horaire applicable: 9-12 heures et 14 h - 17 heures,
Absentéisme	Non significatif
<b>Relation sociales</b>	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Information jugée non pertinente
Bilan des accords collectifs	Information jugée non pertinente
<b>Santé et sécurité</b>	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Information jugée non pertinente
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Information jugée non pertinente
Accidents du travail, fréquence et gravité ainsi que les maladies professionnelles	Information jugée non pertinente
<b>Formation</b>	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Information jugée non pertinente
Le nombre total d'heures de formation	Information jugée non pertinente
<b>Egalité de traitement</b>	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Information jugée non pertinente
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Information jugée non pertinente
Politique de lutte contre les discriminations	Information jugée non pertinente
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Information jugée non pertinente
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Information jugée non pertinente
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Information jugée non pertinente
A l'abolition effective du travail des enfants	Information jugée non pertinente
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex: Label BBC ( Bâtiment Basse Consommation selon la réglementation RT2012 pour l'opération La Noue à Bagnolet et certification PEQA ( Performance Energétique et de la Qualité Associée)
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Information jugée non pertinente
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Néant
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Information jugée non pertinente au regard des activités de la société et de la nature de ses actifs immobiliers.
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Objectif de la politique de développement durable de la société: contribuer au tri sélectif de déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations. Ex: Chantier «vert» sur l'opération du Havre.
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.
<b>Utilisation durable des ressources</b>	

Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Objectif de la politique de développement durable de la société: assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations. Ex: Bassin de rétention et decantation sur Le Havre - Centre Eurasia , qui permet la filtration des eaux pluviales avant son rejet
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à contrôler et à réduire les consommations énergétiques. Ex: Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière centrale fonctionnant au gaz couplée à des compteurs individuels par appartement, opération "La Noue", le remplacement et la transformation de la climatisation de l'immeuble "Victor Hugo" ou la pose extérieure de détecteurs de présence sur l'éclairage de parties communes sur l'actif "Armand Tesson" à Ozoir La Ferrière. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m2 vis à vis de l'annexe environnementale. A ce jour, 30% de la surface des sites du groupe font l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société gère des actifs pour une surface globale de 478 358 M²
<b>Changement climatique</b>	
Rejets de gaz à effet de serre	performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).
Adaptation aux conséquences du changement climatique	Non applicable.
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Maintien d'espaces verts diversifiés, végétalisations de terrasses, réduction des emplois des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Sur les populations riveraines ou locales	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
<b>Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.</b>	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	En 2013 sur le chantier "Jardin du Bailly" L' entreprise mandatée par la société a mis en place une boîte de dialogue avec les riverains pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2013.
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables: conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage, qui répond au cahier des charges du chantier " La Noue - Bagnolet"
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	La société sous-traite l'intégralité de ses chantiers, Sensibilise les entreprises de construction et les sous-traitants à une politique d'achats responsables: Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption et n'a donc pas engagé de mesures particulières.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation: - améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques. - rappel du cahier des charges sur la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	groupe.

**Comptes  
consolidés 2013**

**EURASIA GROUPE**  
**Comptes consolidés annuels**  
**au 31 décembre 2013**  
**(IFRS)**

## **AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS**

Afin de donner une meilleure image de la valeur de marché du patrimoine immobilier du groupe, les comptes consolidés du groupe EURASIA GROUPE sont présentés en appliquant le référentiel IFRS.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2013

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2013	31/12/2012
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	36 613	34 935
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	94 714	82 160
Immobilisations financières		2 517	3 310
Titres mis en équivalence		98	0
Impôts différés		2 106	2 450
<b>Total Actif non courants</b>		<b>137 038</b>	<b>123 845</b>
Stocks et en-cours	7.3	10 333	7 289
Clients et comptes rattachés	7.4	7 325	10 001
Autres créances	7.4	8 114	4 542
Trésorerie et équivalents		891	564
<b>Total Actifs courants</b>		<b>26 662</b>	<b>22 397</b>
<b>Total Actif</b>		<b>163 700</b>	<b>146 241</b>

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>En milliers euros</b>			
Capital	<b>7.5</b>	606	606
Primes liées au capital	<b>7.5</b>	12 578	12 578
Reserves consolidées part Groupe	<b>7.5</b>	48 245	40 561
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		5 380	8 729
<b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b>		<b>66 809</b>	<b>62 474</b>
Intérêts Hors Groupe		2 414	639
<b>Total capitaux propres</b>		<b>69 223</b>	<b>63 114</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières	<b>7.6</b>	40 390	33 706
Impôts différés		29 633	26 565
Autres passifs non courants	<b>7.7</b>	1 464	1 724
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>71 486</b>	<b>61 995</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions	<b>7.7</b>	607	515
Dettes financières	<b>7.6</b>	3 496	6 993
Fournisseurs		3 253	5 519
Autres passifs courants	<b>7.7</b>	15 634	8 105
<b>Total Passifs courants</b>		<b>22 990</b>	<b>21 133</b>
<b>Total Passif</b>		<b>163 700</b>	<b>146 241</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

<b>En milliers Euros</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2013 (2)</b>	<b>31/12/2012 (1)</b>
Chiffre d'affaires	<b>7.8</b>	24 480	23 866
Production stockée		0	0
Production immobilisée		0	328
Transfert de charges		0	57
Autres produits d'exploitation		1 400	88
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	<b>7.9</b>	5 051	5 683
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>30 931</b>	<b>30 022</b>
Achats consommés		-1 179	-2 289
Autres charges d'exploitation		-14 564	-13 017
Impôts et taxes		-2 366	-1 910
Charges de personnel		-304	-377
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 205	-1 339
Autres charges		-215	-40
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-19 834</b>	<b>-18 972</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>11 097</b>	<b>11 050</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>7.10</b>	<b>-1 372</b>	<b>-1 392</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>9 726</b>	<b>9 659</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>-386</b>	<b>-84</b>
Impôts sur les bénéfices	<b>7.11</b>	-3 219	-470
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>6 121</b>	<b>9 105</b>
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		-37	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>6 084</b>	<b>9 105</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		704	375
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>5 380</b>	<b>8 729</b>
Résultat par actions (en Euros)		<b>0.755</b>	<b>1.225</b>
Résultat dilué par action (en Euros)		<b>0.755</b>	<b>1.225</b>

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>6 084</b>	<b>9 105</b>
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global de l'exercice</b>		<b>6 084</b>	<b>9 105</b>

## IV – TABLEAU

## DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 01/01/2012</b>	<b>606</b>	<b>12 578</b>	<b>-758</b>	<b>33 136</b>	<b>4 413</b>	<b>0</b>	<b>49 975</b>
Résultat global consolidé					8 729	375	9 104
Affectation du résultat				4 413	-4 413		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital						300	300
Divers (variation périmètre)				3 770		-36	3 734
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2012</b>	<b>606</b>	<b>12 578</b>	<b>-758</b>	<b>41 319</b>	<b>8 729</b>	<b>639</b>	<b>63 113</b>
Résultat global consolidé					5 380	704	6 084
Affectation du résultat				8 729	-8 729		0
Augmentation de capital							0
Divers			-25	-1 021		1 071	25
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2013</b>	<b>606</b>	<b>12 578</b>	<b>-783</b>	<b>49 027</b>	<b>5 380</b>	<b>2 414</b>	<b>69 223</b>

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé	6 084	9 105
Elimination écart d'acquisition		
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1 242	1 339
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5 051	-5 683
Impôts différés	2 758	32
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>5 032</b>	<b>4 793</b>
Var. stocks	-2 455	-6 056
Var. créances clients et autres débiteurs	-882	-3 507
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	5 196	840
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>	<b>1 859</b>	<b>-8 723</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>6 891</b>	<b>-3 930</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-9 350	-5 499
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	0	568
Var. autres passifs courants / non courants	109	0
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise	-449	-550
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-9 689</b>	<b>-5 481</b>
Emprunts obtenus	6 500	11 890
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-3 739	-3 140
Apports en capital	0	300
Opérations sur actions propres		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>	<b>2 761</b>	<b>9 050</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>-37</b>	<b>-361</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>564</b>	<b>924</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<b>527</b>	<b>564</b>
<b>Détail de la trésorerie</b>		
Trésorerie Actif	891	564
Trésorerie Passif	363	0
<b>Total</b>	<b>527</b>	<b>564</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2013**

### **Note 1. Informations générales**

La société EURASIA GROUPE est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché ALTERNEXT.

EURASIA GROUPE est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement,...). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type , sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2013.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées**

EURASIA GROUPE est la société mère de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE), société cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

Le Groupe EURASIA GROUPE a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers :

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup>.
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m<sup>2</sup>, principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33 1/3 % des parts sociales de la SCI DU QUAI LUCIEN LE FRANC à La Courneuve (93) pour un prix de 135 K€. Cette SCI est propriétaire d'un terrain non exploité situé sur la commune d'Aubervilliers.
- La société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

EURASIA GROUPE a procédé, le 6 janvier 2012, à l'acquisition de 99,83% de la société cotée SA MB RETAIL EUROPE, puis à la cession le 7 janvier 2012 de 29,83% du capital de cette société à Morgan LI INVESTMENT GROUP LIMITED, ramenant ainsi sa participation à 70%. A la date de son acquisition par EURASIA GROUPE, la société SA MB RETAIL EUROPE n'avait plus d'activité.

Par la suite, les titres des sociétés SNC CENTRE EURASIA et SCI BONY ont été cédés par EURASIA GROUPE à la société EFI afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, sont survenus les faits marquants suivants :

#### **1. Le site du Havre**

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ HT, 377 K€ HT et 1462 K€ HT.

## **2. La Société Civile de Construction Vente H.D.**

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

## **3. La SNC « les Jardins du Bailly »**

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

## **4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière**

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand - 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

## **5. L'opération TOURMALINE**

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location.

## **6. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) » :**

EFI a versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Le prix de l'opération serait :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous conditions
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€

## **7. MD IMMO / ZEN :**

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SAR ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne porte aucun actif au 31/12/2013 et a été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

### **2.2. Financement des opérations**

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline). ;
- Une dette de réservataires pour près de 3 M€ (en passifs courants).
- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre.

### **Note 3. Événements Importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière « MD IMMO » qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison, partiellement loué.

### **Note 4. Règles et méthodes comptables**

#### **4.1. Déclaration de conformité**

Le groupe EURASIA GROUPE applique les normes comptables internationales constituées des

IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne.

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2013, à savoir :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 17 mai 2012) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 1 : amendements relatifs à la présentation des autres éléments du résultat global ;
- IAS 12 : amendements relatifs au recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux avantages au personnel ;
- IFRS 1 : amendements relatifs à l'hyperinflation sévère, à la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants et aux prêts publics ;
- IFRS 7 : amendements relatifs aux informations à fournir en cas de compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IFRS 13 : évaluation à la juste valeur ;
- IFRIC 20 : frais de déblaiement engagés.

Ces normes n'emportent pas de conséquences significatives sur le résultat net et la position financière du groupe, ni sur la présentation des comptes et de l'information financière.

Le groupe n'a par ailleurs pas anticipé de normes, d'amendements ou d'interprétations IFRIC dont l'application n'était pas obligatoire au 31 décembre 2013, soit parce que ces textes n'avaient pas encore été adoptés en Europe, soit parce que le groupe n'a pas décidé de les appliquer par anticipation. Ces textes sont les suivants :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 12 décembre 2013) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux contributions des employés ;
- IAS 27 révisée : états financiers individuels ;
- IAS 28 révisée : participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
- IAS 32 : amendements relatifs à la compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IAS 36 : amendements relatifs au montant recouvrable des actifs non financiers ;

- IAS 39 : amendements relatif à la novation de dérivés et continuité de comptabilité de couverture ;
- IFRS 9 : norme relative aux instruments financiers devant progressivement remplacer les dispositions d'IAS 39 ;
- IFRS 10 : états financiers consolidés ;
- IFRS 11 : partenariats ;
- IFRS 12 : informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : amendements relatifs aux modalités de transition ;
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : amendements relatifs aux entités d'investissement ;
- IFRIC 21 : taxes (« Levies »).

Le groupe n'est pas à ce stade concerné par ces textes. Le processus de détermination des impacts potentiels de ce texte sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

## **Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations**

### **5.1. BASE D'ÉVALUATION**

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

### **5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES**

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le

fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles:

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

### 5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 31 décembre. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 31 décembre.

#### 5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS3 ET IAS27)

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

#### 5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère

des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

#### 5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EURASIA GROUPE a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur =  
Valeur de marché à la clôture de l'exercice

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent
- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EURASIA GROUPE fait l'objet d'une expertise au moment de l'acquisition des biens.

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013 par SOLVIMO EXPERTISE.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

EURASIA GROUPE choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.»

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

### 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminuées du cumul des amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs, à savoir :

- |   |                |
|---|----------------|
| • Immobilisations incorporelles                             | de 1 à 5 ans   |
| • Constructions   | de 10 à 15 ans |
| • Installations techniques                                  | de 5ans        |
| • Installations générales, agencements, aménagements divers | 5 ans          |
| • Mobilier et matériel de bureau                            | de 4 à 5 ans   |

### 5.8. BIENS FINANCÉS PAR CONTRATS DE LOCATION (IAS 17)

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

La qualification d'un contrat s'apprécie en application de la norme IAS 17.

La valeur des biens ainsi financés figure à l'actif du bilan consolidé. Les dettes correspondantes sont inscrites en dettes financières au passif du bilan consolidé.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre les charges financières et l'amortissement du solde de la dette.

La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif.

L'activation de contrats de location- financement conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

Les contrats de location qui ne confèrent pas au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont classés en location simple. Les paiements effectués au titre des contrats sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes de façon linéaire sur la durée des contrats.

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

## 5.9 STOCKS

### Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes (dont taxe foncière) ainsi que les frais financiers.

## 5.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

## 5.11. CRÉANCES

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

## 5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

#### 5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

#### 5.14. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

#### 5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

##### Revenus locatifs

En application de l'IAS 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

##### Ventes en VEFA de programmes immobiliers

Le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont appréhendés selon la méthode de l'avancement.

Le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base du prix de vente prévu dans l'acte notarié multiplié par le taux d'avancement du chantier.

Le taux d'avancement est déterminé sur la base du coût des travaux comptabilisés par rapport aux coûts prévisionnels de l'opération.

#### 5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

#### 5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par activité en le décomposant en trois pôles :

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

#### 5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

## Note 6 - Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	31/12/2013		Méthode consolidation	31/12/2012	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100.0%	100.0%	holding	100.0%	100.0%
RIWA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration proportionnelle	100.0%	100.0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70.0%	70.0%	non consolidée	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	non consolidée	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	non consolidée	NA	NA
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	NA	NA

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TVA ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

La SCI Quai Lucien Lefranc a été consolidée par mise en équivalence.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 18 sociétés au 31 décembre 2013.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

## Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

### 7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

<b>Variation des valeurs brutes</b>						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	34 935	0	0	0	1 676	36 612
Ecarts d'acquisition	990	0	0	0	0	990
<b>Total</b>	<b>35 925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 676</b>	<b>37 602</b>
<b>Variation des amortissements</b>						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	0	0	0	0	0	0
<b>Total des amortissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total net</b>	<b>35 925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 676</b>	<b>37 602</b>

Les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à chaque clôture.

Les écarts d'acquisition ont été déterminés et ne sont plus amortis. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2013.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

<b>Variation des valeurs brutes</b>						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	77 798	9 350	0	0	3 375	90 522
Agencements constructions (1)	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	1 369	675	240	0	0	1 804
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>84 756</b>	<b>10 025</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>3 375</b>	<b>97 915</b>
<b>Variation des amortissements</b>						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	2 596	605	0	0	0	3 201
<b>Total des amortissements</b>	<b>2 596</b>	<b>605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 201</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>82 160</b>	<b>12 314</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>3 375</b>	<b>94 714</b>

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à des contrats de location-financement. Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 27 921 K€ (juste valeur).

Les immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant de façon annuelle.

## 7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Matières premières et fournitures	92		92	203
Stocks immobiliers	10 241	0	10 241	7 086
<b>Total des stocks</b>	<b>10 333</b>	<b>0</b>	<b>10 333</b>	<b>7 289</b>

Le stock immobilier représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par :

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis.

Les principales évolutions intervenues au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2 198
<b>Stocks au 31/12/2012</b>	<b>7 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 533</b>
+ Variation de périmètre				1 079	
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
<b>Stocks au 31/12/2013</b>	<b>7 798</b>	<b>84</b>	<b>1 149</b>	<b>1 210</b>	<b>10 241</b>

## 7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>7 983</b>	<b>-658</b>	<b>7 325</b>	<b>10 001</b>
Créances sur opérations immobilières en cours	2 900		2 900	0
Avances et acomptes sur cdes	39		39	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 006	0	1 006	921
Autres créances	6 387	-2 385	4 002	3 448
Charges constatées d'avance	167		167	173
<b>Total des autres créances</b>	<b>10 499</b>	<b>-2 385</b>	<b>8 114</b>	<b>4 542</b>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>18 482</b>	<b>-3 043</b>	<b>15 439</b>	<b>14 543</b>

## 7.5. CAPITAUX PROPRES

**7.5.1. Capital**

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2013.

**7.5.2. Réserves**

Au 31 décembre 2013, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

**7.5.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2013.

**7.5.4. Actions propres**

Des actions de la société SA EURASIA GROUPE sont détenues par le groupe. Elles ont été portées en diminution des réserves consolidées.

Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2013.

## 7.6 DETTES FINANCIERES

**7.6.1. Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants**

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2012	Variation
Emprunts bancaires	14 729	13 984	7 016	6 968	745	12 507	2 221
Contrats location financement	13 862	12 581	6 992	5 589	1 281	16 053	-2 191
Concours bancaires	363	0	0	0	363	417	-54
Dépôts de garantie	5 011	5 011	5 011	0	0	4 777	234
Autres dettes financières	9 921	8 813	8 791	23	1 107	5 097	4 824

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

## 7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	607	0	0	0	607
Dettes sociales	59	0	0	0	59
Dettes fiscales	4 992	0	0	0	4 992
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 780	1 464	1 064	399	316
Dettes sur opérations VEFA	2 999	0	0	0	2 999
Autres dettes	2 744	0	0	0	2 744
Produits constatés d'avance	4 523	0	0	0	4 523
<b>Total des autres passifs</b>	<b>17 704</b>	<b>1 464</b>	<b>1 064</b>	<b>399</b>	<b>16 240</b>

La partie courante des autres passifs a une échéance à moins d'un an.

## 7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	21 689	20 259
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	2 790	3 607
Autres produits d'exploitation	0	0
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>24 480</b>	<b>23 866</b>

## 7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Juste valeur immeubles	3 375	908
Juste valeur droits au bail	1 676	4 775
<b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>5 051</b>	<b>5 683</b>

## 7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 366	1 596
Intérêts des comptes courants d'associés	0	
Autres charges	36	
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1 402</b>	<b>1 596</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	204
Produits des instruments de couverture	0	
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>31</b>	<b>204</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1 372</b>	<b>1 392</b>

## 7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Impôts exigibles	461	438
impôts différés	2 413	2 482
Impôts différés sur activation déficit	344	-2 450
<b>Impôts</b>	<b>3 219</b>	<b>470</b>

Les reports déficitaires existants se sont traduits par la constatation d'un impôt différé actif quand le délai pour en obtenir le recouvrement paraît probable.

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucun mandataire social ne perçoit de rémunération des sociétés du périmètre de consolidation.

### 8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 31 décembre 2013, les apports s'élevaient à 2 600 722 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte n'a pas subi d'évolution au cours de l'exercice 2013.

Ce compte courant n'est pas rémunéré.

## 8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration frais
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang ) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	3 076
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang ) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3 828
SCI BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	2 926
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4 800
RIWA	HSBC	Privilège de prêteur de deniers	20
TRANSPLEX	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers	43
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 491
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 469
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	9 216
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1 464
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3 338
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2 618
<b>Total</b>			<b>34 289</b>

# Rapport du commissaire aux comptes

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes consolidés  
de

eurasia groupe

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

Exercice clos le 31/12/2013

PAR

\*\*\*\*\*

**Bernard CARETTI**  
Expert-Comptable  
Commissaire aux comptes  
49 A, rue Raoul Blanchard  
ZI Dorignies - BP 10320  
59351 DOUAI

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, j'ai procédé au contrôle des comptes consolidés de EURASIA GROUPE relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 Décembre 2013 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1) OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES :

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie que les comptes consolidés de l'exercice 2013 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## 2) JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

En application des dispositions de l'article L. 839-9 du Code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

- ◆ J'ai examiné les modalités de mise en œuvre du périmètre de consolidation ainsi que les modalités de comptabilisation des actifs et passifs consolidés.
  
- ◆ Je me suis assuré que les participations chez les Sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, ont fait l'objet d'une évaluation par équivalence.

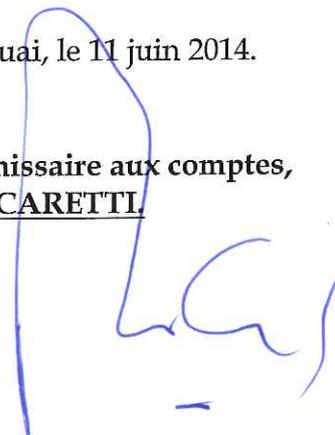
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3) VERIFICATIONS SPECIFIQUES :

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi, des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Je n'ai pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Douai, le 11 juin 2014.

**Le Commissaire aux comptes,  
Bernard CARETTL**



## Comptes consolidés au 31 décembre 2013

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2013	31/12/2012
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	36 613	34 935
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	94 714	82 160
Immobilisations financières		2 517	3 310
Titres mis en équivalence		98	0
Impôts différés		2 106	2 450
<b>Total Actif non courants</b>		<b>137 038</b>	<b>123 845</b>
Stocks et en-cours	7.3	10 333	7 289
Clients et comptes rattachés	7.4	7 325	10 001
Autres créances	7.4	8 114	4 542
Trésorerie et équivalents		891	564
<b>Total Actifs courants</b>		<b>26 662</b>	<b>22 397</b>
<b>Total Actif</b>		<b>163 700</b>	<b>146 241</b>

Bernard CARETTI  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

<b>PASSIF</b>	Notes	31/12/2013	31/12/2012
<b>En milliers euros</b>			
Capital	7.5	606	606
Primes liées au capital	7.5	12 578	12 578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	48 245	40 561
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		5 380	8 729
<b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b>		<b>66 809</b>	<b>62 474</b>
Intérêts Hors Groupe		2 414	639
<b>Total capitaux propres</b>		<b>69 223</b>	<b>63 114</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières	7.6	40 390	33 706
Impôts différés		29 633	26 565
Autres passifs non courants	7.7	1 464	1 724
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>71 486</b>	<b>61 995</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions	7.7	607	515
Dettes financières	7.6	3 496	6 993
Fournisseurs		3 253	5 519
Autres passifs courants	7.7	15 634	8 105
<b>Total Passifs courants</b>		<b>22 990</b>	<b>21 133</b>
<b>Total Passif</b>		<b>163 700</b>	<b>146 241</b>

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/2013 (2)	31/12/2012 (1)
Chiffre d'affaires	7.8	24 480	23 866
Production stockée		0	0
Production immobilisée		0	328
Transfert de charges		0	57
Autres produits d'exploitation		1 400	88
Variation juste valeur Immeubles et droits au bail	7.9	5 051	5 683
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>30 931</b>	<b>30 022</b>
Achats consommés		-1 179	-2 289
Autres charges d'exploitation		-14 564	-13 017
Impôts et taxes		-2 366	-1 910
Charges de personnel		-304	-377
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 205	-1 339
Autres charges		-215	-40
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-19 834</b>	<b>-18 972</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>11 097</b>	<b>11 050</b>
<b>Résultat financier</b>	7.10	<b>-1 372</b>	<b>-1 392</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>9 726</b>	<b>9 659</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>-386</b>	<b>-84</b>
Impôts sur les bénéfices	7.11	-3 219	-470
<b>Résultat net des sociétés Intégrées</b>		<b>6 121</b>	<b>9 105</b>
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		-37	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>6 084</b>	<b>9 105</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		704	375
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>5 380</b>	<b>8 729</b>
Résultat par actions (en Euros)		0.755	1.225
Résultat dilué par action (en Euros)		0.755	1.225

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
<b>Résultat de l'exercice</b>		6 084	9 105
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		0	0
<b>Résultat global de l'exercice</b>		6 084	9 105

IV – TABLEAU

## DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 01/01/2012</b>	606	12 578	-758	33 136	4 413	0	49 975
Résultat global consolidé					8 729	375	9 104
Affectation du résultat				4 413	-4 413		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital						300	300
Divers (variation périmètre)				3 770		-36	3 734
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2012</b>	606	12 578	-758	41 319	8 729	639	63 113
Résultat global consolidé					5 380	704	6 084
Affectation du résultat				8 729	-8 729		0
Augmentation de capital							0
Divers			-25	-1 021		1 071	25
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2013</b>	606	12 578	-783	49 027	5 380	2 414	69 223

Bernard CARETTI  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

( en milliers d'euros )	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé	6 084	9 105
Elimination écart d'acquisition		
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1 242	1 339
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5 051	-5 683
Impôts différés	2 758	32
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>5 032</b>	<b>4 793</b>
Var. stocks	-2 455	-6 056
Var. créances clients et autres débiteurs	-882	-3 507
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	5 196	840
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>	<b>1 859</b>	<b>-8 723</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>6 891</b>	<b>-3 930</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-9 350	-5 499
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	0	568
Var. autres passifs courants / non courants	109	0
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise	-449	-550
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-9 689</b>	<b>-5 481</b>
Emprunts obtenus	6 500	11 890
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-3 739	-3 140
Apports en capital	0	300
Opérations sur actions propres		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>	<b>2 761</b>	<b>9 050</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>-37</b>	<b>-361</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>564</b>	<b>924</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<b>527</b>	<b>564</b>

Détail de la trésorerie	31/12/2013	31/12/2012
Trésorerie Actif	891	564
Trésorerie Passif	363	0
<b>Total</b>	<b>527</b>	<b>564</b>

## Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2013

### Note 1. Informations générales

La société EURASIA GROUPE est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché ALTERNEXT.

EURASIA GROUPE est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement,...). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type , sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2013.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées**

EURASIA GROUPE est la société mère de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE), société cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

Le Groupe EURASIA GROUPE a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers :

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup>.
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m<sup>2</sup>, principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33 1/3 % des parts sociales de la SCI DU QUAI LUCIEN LE FRANC à La Courneuve (93) pour un prix de 13S K€. Cette SCI est propriétaire d'un terrain non exploité situé sur la commune d'Aubervilliers.
- La société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

EURASIA GROUPE a procédé, le 6 janvier 2012, à l'acquisition de 99,83% de la société cotée SA MB RETAIL EUROPE, puis à la cession le 7 janvier 2012 de 29,83% du capital de cette société à Morgan LI INVESTMENT GROUP LIMITED, ramenant ainsi sa participation à 70%. A la date de son acquisition par EURASIA GROUPE, la société SA MB RETAIL EUROPE n'avait plus d'activité.

Par la suite, les titres des sociétés SNC CENTRE EURASIA et SCI BONY ont été cédés par EURASIA GROUPE à la société EFI afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, sont survenus les faits marquants suivants :

#### **1. Le site du Havre**

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 4SS K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.11S K€ HT, 377 K€ HT et 1462 K€ HT.

## **2. La Société Civile de Construction Vente H.D.**

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

## **3. La SNC « les Jardins du Bailly »**

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

## **4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière**

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand - 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

## **5. L'opération TOURMALINE**

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location.

## **6. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) » :**

EFI a versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Le prix de l'opération serait :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous conditions
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€

## 7. MD IMMO / ZEN :

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SAR ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne porte aucun actif au 31/12/2013 et a été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

### 2.2. Financement des opérations

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Épargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline). ;
- Une dette de réservataires pour près de 3 M€ (en passifs courants).
- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre.

### Note 3. Événements Importants survenus depuis la clôture de l'exercice

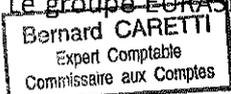
La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière « MD IMMO » qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison, partiellement loué.

### Note 4. Règles et méthodes comptables

#### 4.1. Déclaration de conformité

Le groupe EURASIA GROUPE applique les normes comptables internationales constituées des



## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne.

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2013, à savoir :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 17 mai 2012) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 1 : amendements relatifs à la présentation des autres éléments du résultat global ;
- IAS 12 : amendements relatifs au recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux avantages au personnel ;
- IFRS 1 : amendements relatifs à l'hyperinflation sévère, à la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants et aux prêts publics ;
- IFRS 7 : amendements relatifs aux informations à fournir en cas de compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IFRS 13 : évaluation à la juste valeur ;
- IFRIC 20 : frais de déblaiement engagés.

Ces normes n'emportent pas de conséquences significatives sur le résultat net et la position financière du groupe, ni sur la présentation des comptes et de l'information financière.

Le groupe n'a par ailleurs pas anticipé de normes, d'amendements ou d'interprétations IFRIC dont l'application n'était pas obligatoire au 31 décembre 2013, soit parce que ces textes n'avaient pas encore été adoptés en Europe, soit parce que le groupe n'a pas décidé de les appliquer par anticipation. Ces textes sont les suivants :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 12 décembre 2013) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux contributions des employés ;
- IAS 27 révisée : états financiers individuels ;
- IAS 28 révisée : participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
- IAS 32 : amendements relatifs à la compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IAS 36 : amendements relatifs au montant recouvrable des actifs non financiers ;

- IAS 39 : amendements relatif à la novation de dérivés et continuité de comptabilité de couverture ;
- IFRS 9 : norme relative aux instruments financiers devant progressivement remplacer les dispositions d'IAS 39 ;
- IFRS 10 : états financiers consolidés ;
- IFRS 11 : partenariats ;
- IFRS 12 : informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : amendements relatifs aux modalités de transition ;
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : amendements relatifs aux entités d'investissement ;
- IFRIC 21 : taxes (« Levies »).

Le groupe n'est pas à ce stade concerné par ces textes. Le processus de détermination des impacts potentiels de ce texte sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

## **Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations**

### **5.1. BASE D'ÉVALUATION**

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

### **5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES**

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le

fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles:

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

### 5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 31 décembre. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 31 décembre.

#### S.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS3 ET IAS27)

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

#### S.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère

Bernard CARETTI  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

#### 5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EURASIA GROUPE a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur =  
Valeur de marché à la clôture de l'exercice

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent
- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EURASIA GROUPE fait l'objet d'une expertise au moment de l'acquisition des biens.

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013 par SOLVIMO EXPERTISE.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

EURASIA GROUPE choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.»

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail.

<b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes
---

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

### 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminuées du cumul des amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs, à savoir :

- |   |                |
|---|----------------|
| • Immobilisations incorporelles                             | de 1 à 5 ans   |
| • Constructions   | de 10 à 15 ans |
| • Installations techniques                                  | de 5ans        |
| • Installations générales, agencements, aménagements divers | 5 ans          |
| • Mobilier et matériel de bureau                            | de 4 à 5 ans   |

### 5.8. BIENS FINANCÉS PAR CONTRATS DE LOCATION (IAS 17)

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

La qualification d'un contrat s'apprécie en application de la norme IAS 17.

La valeur des biens ainsi financés figure à l'actif du bilan consolidé. Les dettes correspondantes sont inscrites en dettes financières au passif du bilan consolidé.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre les charges financières et l'amortissement du solde de la dette.

La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif.

L'activation de contrats de location- financement conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

<p><b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes</p>
--

Les contrats de location qui ne confèrent pas au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont classés en location simple. Les paiements effectués au titre des contrats sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes de façon linéaire sur la durée des contrats.

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

## S.9 STOCKS

### Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes (dont taxe foncière) ainsi que les frais financiers.

## S.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

## S.11. CRÉANCES

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

## 5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

<b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes
---

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

### S.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

### S.14. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme l'IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Bernard CARETTI  
Expert Comptable  
Conseiller aux Comptes

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

#### 5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

##### Revenus locatifs

En application de l'IAS 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

##### Ventes en VEFA de programmes immobiliers

Le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont appréhendés selon la méthode de l'avancement.

Le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base du prix de vente prévu dans l'acte notarié multiplié par le taux d'avancement du chantier.

Le taux d'avancement est déterminé sur la base du coût des travaux comptabilisés par rapport aux coûts prévisionnels de l'opération.

Bernard CARETTI  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

#### S.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

#### 5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par activité en le décomposant en trois pôles :

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

#### S.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

## Note 6 - Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	31/12/2013		Méthode consolidation	31/12/2012	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100.0%	100.0%	holding	100.0%	100.0%
RIWA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration proportionnelle	100.0%	100.0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70.0%	70.0%	non consolidée	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	non consolidée	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	non consolidée	NA	NA
GPII	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	non consolidée	NA	NA
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	NA	NA

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TVA ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

La SCI Quai Lucien Lefranc a été consolidée par mise en équivalence.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 18 sociétés au 31 décembre 2013.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

## Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

### 7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	34 935	0	0	0	1 676	36 612
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
<b>Total</b>	<b>35 925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 676</b>	<b>37 602</b>
Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	0	0	0	0	0	0
<b>Total des amortissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total net</b>	<b>35 925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 676</b>	<b>37 602</b>

Les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à chaque clôture.

Les écarts d'acquisition ont été déterminés et ne sont plus amortis. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2013.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	77 798	9 350	0	0	3 375	90 522
Agencements constructions (1)	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	1 369	675	240	0	0	1 804
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>84 756</b>	<b>10 025</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>3 375</b>	<b>97 915</b>
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	2 596	605	0	0	0	3 201
<b>Total des amortissements</b>	<b>2 596</b>	<b>605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 201</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>82 160</b>	<b>12 314</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>3 375</b>	<b>94 714</b>

Bernard CARETTI  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à des contrats de location-financement. Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 27 921 K€ (juste valeur).

Les immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant de façon annuelle.

## 7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Matières premières et fournitures	92		92	203
Stocks immobiliers	10 241	0	10 241	7 086
<b>Total des stocks</b>	<b>10 333</b>	<b>0</b>	<b>10 333</b>	<b>7 289</b>

Le stock immobilier représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par :

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis.

Les principales évolutions intervenues au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2 198
<b>Stocks au 31/12/2012</b>	<b>7 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 533</b>
+ Variation de périmètre				1 079	
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
<b>Stocks au 31/12/2013</b>	<b>7 798</b>	<b>84</b>	<b>1 149</b>	<b>1 210</b>	<b>10 241</b>

## 7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>7 983</b>	<b>-658</b>	<b>7 325</b>	<b>10 001</b>
Créances sur opérations immobilières en cours	2 900		2 900	0
Avances et acomptes sur cdes	39		39	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 006	0	1 006	921
Autres créances	6 387	-2 385	4 002	3 448
Charges constatées d'avance	167		167	173
<b>Total des autres créances</b>	<b>10 499</b>	<b>-2 385</b>	<b>8 114</b>	<b>4 542</b>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>18 482</b>	<b>-3 043</b>	<b>15 439</b>	<b>14 543</b>

## 7.5. CAPITAUX PROPRES

**7.5.1. Capital**

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2013.

**7.5.2. Réserves**

Au 31 décembre 2013, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

**7.5.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2013.

**7.5.4. Actions propres**

Des actions de la société SA EURASIA GROUPE sont détenues par le groupe. Elles ont été portées en diminution des réserves consolidées.

Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2013.

<b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes
---

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

## 7.6 DETTES FINANCIERES

**7.6.1. Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants**

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2012	Variation
Emprunts bancaires	14 729	13 984	7 016	6 968	745	12 507	2 221
Contrats location financement	13 862	12 581	6 992	5 589	1 281	16 053	-2 191
Concours bancaires	363	0	0	0	363	417	-54
Dépôts de garantie	5 011	5 011	5 011	0	0	4 777	234
Autres dettes financières	9 921	8 813	8 791	23	1 107	5 097	4 824

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

## 7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	607	0	0	0	607
Dettes sociales	59	0	0	0	59
Dettes fiscales	4 992	0	0	0	4 992
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 780	1 464	1 064	399	316
Dettes sur opérations VEFA	2 999	0	0	0	2 999
Autres dettes	2 744	0	0	0	2 744
Produits constatés d'avance	4 523	0	0	0	4 523
<b>Total des autres passifs</b>	<b>17 704</b>	<b>1 464</b>	<b>1 064</b>	<b>399</b>	<b>16 240</b>

La partie courante des autres passifs a une échéance à moins d'un an.

## 7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	21 689	20 259
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	2 790	3 607
Autres produits d'exploitation	0	0
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>24 480</b>	<b>23 866</b>

## 7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Juste valeur immeubles	3 375	908
Juste valeur droits au bail	1 676	4 775
<b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>5 051</b>	<b>5 683</b>

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

## 7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 366	1 596
Intérêts des comptes courants d'associés	0	
Autres charges	36	
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1 402</b>	<b>1 596</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	204
Produits des instruments de couverture	0	
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>31</b>	<b>204</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1 372</b>	<b>1 392</b>

## 7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Impôts exigibles	461	438
impôts différés	2 413	2 482
Impôts différés sur activation déficit	344	-2 450
<b>Impôts</b>	<b>3 219</b>	<b>470</b>

Les reports déficitaires existants se sont traduits par la constatation d'un impôt différé actif quand le délai pour en obtenir le recouvrement paraît probable.

**8 – Autres informations**

## 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucun mandataire social ne perçoit de rémunération des sociétés du périmètre de consolidation.

## 8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

<b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes
---

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

Au 31 décembre 2013, les apports s'élevaient à 2 600 722 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte n'a pas subi d'évolution au cours de l'exercice 2013.

Ce compte courant n'est pas rémunéré.

<b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes
---

## 8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration frais
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang ) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	3 076
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang ) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3 828
SCI BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	2 926
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4 800
RIWA	HSBC	Privilège de prêteur de deniers	20
TRANSPLEX	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers	43
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 491
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 469
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	9 216
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1 464
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3 338
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2 618
<b>Total</b>			<b>34 289</b>

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

**Comptes sociaux**

**2013**

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : **EURASIA GROUPE SA** Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois \* **1 | 2**

Adresse de l'entreprise **28/34 rue Thomas Edison** **92230 GENNEVILLIERS** Durée de l'exercice précédent \* **1 | 2**

Numéro SIRET \* 

3	9	1	6	8	3	2	4	0	0	0	0	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Néant  \*

				Exercice N clos le,			N - 1								
				3	1	1	2	2	0	1	3	3	1	1	2
		Brut	Amortissements, provisions	Net			Net								
		1	2	3			4								
Capital souscrit non appelé (I)		AA													
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	539 829	AC	212 486	327 343			435 309						
	Frais de développement *	CX		CQ											
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	4 480	AG		4 480			2 740						
	Fonds commercial (1)	AH	2 072 235	AI		2 072 235			2 072 235						
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK											
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM											
	Terrains	AN		AO											
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Constructions	AP	5 589 944	AQ	2 474 501	3 115 443			3 581 269						
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	206 800	AS	193 433	13 367			40 953						
	Autres immobilisations corporelles	AT	653 311	AU	409 308	244 003			313 881						
	Immobilisations en cours	AV	350 000	AW		350 000									
	Avances et acomptes	AX		AY											
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT											
	Autres participations	CU	8 836 293	CV		8 836 293			8 829 793						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES(2)	Créances rattachées à des participations	BB	1 981 235	BC		1 981 235			1 981 235						
	Autres titres immobilisés	BD		BE											
	Prêts	BF	615 844	BG		615 844			674 134						
	Autres immobilisations financières *	BH	2 950 332	BI		2 950 332			3 004 316						
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>BJ</b>	<b>23 800 303</b>	<b>BK</b>	<b>3 289 729</b>	<b>20 510 574</b>			<b>20 935 866</b>						
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM										
		En cours de production de biens	BN		BO										
		En cours de production de services	BP		BQ										
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS										
		Marchandises	BT	91 550	BU		91 550			202 715					
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW					51 602						
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	5 515 285	BY	979 921	4 535 364			6 146 851					
		Autres créances (3)	BZ	5 878 273	CA		5 878 273			4 135 940					
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC										
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :.....)	CD	1 642 517	CE		1 642 517			1 642 517					
Disponibilités		CF	343 421	CG		343 421			13 199						
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	34 486	CI		34 486			37 730						
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>CJ</b>	<b>13 505 533</b>	<b>CK</b>	<b>979 921</b>	<b>12 525 612</b>			<b>12 230 554</b>						
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW													
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM													
	Écarts de conversion actif * (VI)	CN													
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>		<b>CO</b>	<b>37 305 836</b>	<b>1A</b>	<b>4 269 649</b>	<b>33 036 186</b>			<b>33 166 420</b>						
Renvois : (1) Dont droit au bail :		<b>1 300 000</b>		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		(3) Part à plus d'un an :		<b>CR</b>							
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :			Stocks :		Créances :									

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

②

## BILAN – PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2014

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N	Exercice N - 1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : ..... <b>605 712</b> .....) )	DA	605 712	605 712
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	DB	12 578 177	12 578 177
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <b>EK</b> )	DC		
	Réserve légale (3)	DD	60 572	60 572
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <b>B1</b> )	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * <b>EJ</b> )	DG		
	Report à nouveau	DH	1 674 866	1 434 999
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	269 449	239 867
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	<b>TOTAL (II)</b>	DL	15 188 775	14 919 326
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	<b>TOTAL (III)</b>	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	<b>TOTAL (III)</b>	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	1 226 608	1 289 819
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <b>EI</b> )	DV	11 615 790	11 883 239
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	2 789 267	3 553 351
	Dettes fiscales et sociales	DY	540 694	591 941
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA	1 675 052	928 744
Compte régul.	EB			
	EC	17 847 411	18 247 093	
	ED			
<b>TOTAL (IV)</b>	EE	33 036 186	33 166 420	
	EF			
Ecarts de conversion passif * <b>(V)</b>	EG			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>	EH	11 498 246	6 200 588	
RENVOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC		
		ID		
		IE		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	11 498 246	6 200 588
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	287 695	350 906	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

		Exercice N			Exercice (N-1)		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total			
Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA GROUPE SA</b>					Néant <input type="checkbox"/> *		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	81 173	FB	FC	81 173	114 364
	Production vendue { biens * services *	FD		FE	FF		
		FG	16 253 385	FH	FI	16 253 385	15 759 383
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	16 334 558	FK	FL	16 334 558	15 873 747
	Production stockée *				FM		
	Production immobilisée *				FN		328 471
	Subventions d'exploitation				FO		500
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)				FP		
	Autres produits (1) (11)				FQ	1 400 061	50 157
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>					FR	<b>17 734 618</b>
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*				FS		
	Variation de stock (marchandises)*				FT	111 165	189 876
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*				FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*				FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*				FW	13 801 876	12 968 625
	Impôts, taxes et versements assimilés *				FX	1 034 157	1 162 531
	Salaires et traitements *				FY	208 041	258 110
	Charges sociales (10)				FZ	61 635	95 980
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * - dotations aux provisions			GA	677 664	678 864
					GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC	979 921	285 165
	Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD		
	Autres charges (12)				GE	70	122
<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>				GF	<b>16 874 529</b>	<b>15 639 273</b>	
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>				GG	<b>860 090</b>	<b>613 602</b>	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *				GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *				GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				GJ		17 037
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GL	30 583	107 794
	Reprises sur provisions et transferts de charges				GM		
	Différences positives de change				GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				GO		
<b>Total des produits financiers (V)</b>				GP	<b>30 583</b>	<b>124 831</b>	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *				GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)				GR	290 531	361 012
	Différences négatives de change				GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT		
<b>Total des charges financières (VI)</b>				GU	<b>290 531</b>	<b>361 012</b>	
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV	<b>(259 947)</b>	<b>(236 181)</b>	
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (II - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	<b>600 142</b>	<b>377 421</b>	

(RENOIS : voir tableau n° 2053) \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		
		<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N - 1</b>	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	11 671	51 785
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	11 671	51 785
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	149 140	16 113
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	50 000	37 921
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	199 140	54 034
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	(187 469)	(2 249)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	143 224	135 305
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		HL	17 776 872	16 429 491
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	17 507 423	16 189 624
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)</b>		HN	269 449	239 867
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
	(2) Dont { produits de locations immobilières	HY	16 253 385	15 759 383
	{ produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier *	HP		
	{ - Crédit-bail immobilier	HQ	816 254	841 593
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK		
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
	(9) Dont transferts de charges	A1		
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9				
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N	
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
<b>Charges non déductibles</b>			14 335	
<b>Mali de fusion</b>			133 746	
<b>Regularisation compte de tiers</b>				9 083
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N	
			Charges antérieures	Produits antérieurs
<b>Regularisation compte de tiers</b>			1 060	2 588
<b>Remboursement deniers d'entree</b>			50 000	

Désignation de l'entreprise **EURASIA GROUPE SA** Néant

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION (Ne pas reporter le montant des centimes)

CADRE A		IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations				
						Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste		
				1		2		3		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>		CZ	539 829	D8		D9			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>		KD	2 074 975	KE		KF	1 740		
CORPORELLES	Terrains		KG		KH		KI			
	Constructions	Sur sol propre [Dont Composants] I9	KJ		KK		KL			
		Sur sol d'autrui [Dont Composants] M1	KM	5 589 944	KN		KO			
	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions [Dont Composants] M2		KP		KQ		KR			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels [Dont Composants] M3		KS	206 800	KT		KU			
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *		KV	509 536	KW		KX		
		Matériel de transport *		KY	114 171	KZ		LA		
		Matériel de bureau et mobilier informatique		LB	23 196	LC		LD	6 407	
		Emballages récupérables et divers *		LE		LF		LG		
	Immobilisations corporelles en cours		LH		LI		LJ	350 000		
	Avances et acomptes		LK		LL		LM			
	<b>TOTAL III</b>		LN	6 443 647	LO		LP	356 407		
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		8G		8M		8T		
Autres participations		8U	10 811 028	8V		8W	6 500			
Autres titres immobilisés		IP		IR		IS				
Prêts et autres immobilisations financières		IT	3 678 451	IU		IV	205 616			
<b>TOTAL IV</b>		IQ	14 489 479	IR		IS	212 116			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		ØG	23 547 930	ØH		ØJ	570 263			

CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence			
				par virement de poste à poste				par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice	
				1		3		4			
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>		IN		CØ		DØ	539 829	D7		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>		IO		IV		LW	2 076 715	IX		
CORPORELLES	Terrains		IP		LX		IY		LZ		
	Constructions	Sur sol propre	IQ		MA		MB		MC		
		Sur sol d'autrui	IR		MD		ME	5 589 944	MF		
		Inst. gales, agencts et am. des constructions	IS		MG		MH		MI		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		IT		MJ		MK	206 800	ML		
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts, aménagements divers		IU		MM		MN	509 536	MO	
		Matériel de transport		IV		MP		MQ	114 171	MR	
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW		MS		MT	29 603	MU	
		Emballages récupérables et divers*		IX		MV		MW		MX	
	Immobilisations corporelles en cours		MY		MZ		NA	350 000	NB		
Avances et acomptes		NC		ND		NE		NF			
<b>TOTAL III</b>		IY		NG		NH	6 800 054	NI			
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ		ØU		M7		ØW		
	Autres participations		IØ		ØX		ØY	10 817 528	ØZ		
	Autres titres immobilisés		II		2B		2C		2D		
	Prêts et autres immobilisations financières		I2		2E	317 890	2F	3 566 176	2G		
	<b>TOTAL IV</b>		I3		NJ	317 890	NK	14 383 705	2H		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		I4		ØK	317 890	ØL	23 800 303	ØM			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

**TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION  
SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES**

Exercice N clos le 3 1 1 2 2 0 1 3

Les entreprises ayant pratiqué la réévaluation légale de leurs immobilisations amortissables (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

 Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA Néant  \*

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 - col. 2) - col. 5 (5)] 6
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :  
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;  
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

**CADRE B**
**DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL**

1 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE.....	
2 – FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	–
3 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE .....	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2032.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINE A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>	Néant <input type="checkbox"/> *
--	----------------------------------

**CADRE A SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) \***

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>	CY <b>104 520</b>	EL <b>107 966</b>	EM	EN <b>212 486</b>
Autres immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>	PE	PF	PG	PH
Terrains	PI	PJ	PK	PL
Constructions	Sur sol propre	PN	PO	PQ
	Sur sol d'autrui	PR <b>2 008 674</b>	PS <b>465 827</b>	PT <b>2 474 501</b>
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV	PW	PY
Installations techniques, matériel et outillage industriels	PZ <b>165 847</b>	QA <b>27 587</b>	QB	QC <b>193 433</b>
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD <b>207 928</b>	QE <b>66 377</b>	QF <b>274 305</b>
	Matériel de transport	QH <b>108 420</b>	QI <b>4 731</b>	QJ <b>113 151</b>
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL <b>16 675</b>	QM <b>5 176</b>	QN <b>21 852</b>
	Emballages récupérables et divers	QP	QR	QS
<b>TOTAL III</b>	QU <b>2 507 544</b>	QV <b>569 698</b>	QW	QX <b>3 077 242</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	ØN <b>2 612 064</b>	ØP <b>677 664</b>	ØQ	ØR <b>3 289 729</b>

**CADRE B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES**

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel	
Frais établissements <b>TOTAL I</b>	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Autres immob. incorporelles <b>TOTAL II</b>	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
Constructions	Sur sol propre	R1	R2	R3	R4	R5	R6
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3
	Inst. gales, agenc. et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc. am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9
<b>TOTAL III</b>	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
Frais d'acquisition de titres de participations <b>TOTAL IV</b>	NL			NM			NO
Total général (I + II + III + IV)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW		Total général non ventilé (NS + NT + NU)	NY	Total général non ventilé (NW - NY)		NZ

**CADRE C MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES\***

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices*	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler			Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations			SP	SR

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

BBP Informatique 2014

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINE A L'ADMINISTRATION

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice	DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
		1	2	3	4
Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *			
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 *	IA	IB	IC	ID
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1.1.1992 *	IE	IF	IG	IH
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR
	<b>TOTAL I</b>	3Z	TS	TT	TU
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U
Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
<b>TOTAL II</b>	5Z	TV	TW	TX	
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations { - incorporelles - corporelles - titres mis en équivalence - titres de participation - autres immobilisations financières (1)*	6A	6B	6C	6D
		6E	6F	6G	6H
		02	03	04	05
		9U	9V	9W	9X
		06	07	08	09
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W
	Autres provisions pour dépréciation (1)*	6X	6Y	6Z	7A
<b>TOTAL III</b>	7B	TY	TZ	UA	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	7C	UB	UC	UD	
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles	UE	979 921	UF		
	UG		UH		
	UJ		UK		

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I. 10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.  
 NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

8

# ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE \*

DGFIP N° 2057 2014

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts).

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *					
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL	1 981 235	UM		UN	1 981 235
	Prêts (1) (2)	UP	615 844	UR		US	615 844
	Autres immobilisations financières	UT	2 950 332	UV		UW	2 950 332
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA	1 415 247		1 415 247		
	Autres créances clients	UX	4 100 038		4 100 038		
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prêtés ou remis en garantie * (antérieurement constituée * UO	ZI					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB	171 656		171 656	
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN				
		Divers	VP				
	Groupe et associés (2)	VC	2 222 132		2 222 132		
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	3 484 485		3 484 485			
Charges constatées d'avance	VS	34 486		34 486			
<b>TOTAUX</b>		VT	<b>16 975 456</b>	VU	<b>11 428 045</b>	VV	<b>5 547 412</b>
RENVOIS	(1) Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD	1 000				
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VE	59 290				
		VF	1 000				
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y					
Autres emprunts obligataires (1)		7Z					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG					
	à plus d'1 an à l'origine	VH	1 226 608		1 226 608		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	7 157 171		808 005	6 349 165	
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2 789 267		2 789 267		
Personnel et comptes rattachés		8C	29 399		29 399		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	16 955		16 955		
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E	1 362		1 362		
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	358 329		358 329		
	Obligations cautionnées	VX					
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	134 648		134 648		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J					
Groupe et associés (2)		VI	4 458 620		4 458 620		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	1 675 052		1 675 052		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ					
Produits constatés d'avance		8L					
<b>TOTAUX</b>		VY	<b>17 847 411</b>	VZ	<b>11 498 246</b>	<b>6 349 165</b>	
RENVOIS	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	829 321	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques		VL
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	619 953	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032			



# DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

EFP Informatique 2014

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		Exercice N, clos le :		
				3	1	
				1	2	
				2	0	
				1	3	
<b>I. RÉINTÉGRATIONS</b>				<b>BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>		
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail (entreprises à l'IR)	de l'exploitant ou des associés				
		de son conjoint				
		moins part déductible*		à réintégrer :		
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles		WE	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)	WF	Taxe sur les voitures particulières des sociétés (entreprises à l'IS)		WG	17 812
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI	26 135	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)		XX
	Amendes et pénalités	WJ	5 127	Charges financières (art. 212 bis)*		XZ
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*					
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)						
Quote-part Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE		WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme	— imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (16 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu)				
		— imposées aux taux de 0 %				
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*	— Plus-values nettes à court terme — Plus-values soumises au régime des fusions				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)						
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3° et 212 du C.G.I.)	SU	Zones d'entreprises* (activité exonérée)		SW	
	Déficits étrangers antérieurement déduit par les PME (art. 209C)	SX	Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8	
				<b>TOTAL I</b>	<b>461 747</b>	
<b>II. DÉDUCTIONS</b>				<b>PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>		
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E.*						
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)						
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme	— imposées au taux de 15 % (16 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)				
		— imposées au taux de 0 %				
		— imposées au taux de 19 %				
		— imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures				
		— imputées sur les déficits antérieurs				
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %					
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*						
Régime des sociétés mères et des filiales * Produit net des actions et parts d'intérêts :				(Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		
				2A	)	
Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.						
Majoration d'amortissement*						
Mesures d'incitation	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)	K9	Entreprises nouvelles 44 septies	L2	
		Pôle de compétitivité (art. 44 undecies)	L6	Société investissements immobilier cotées (art. 208C)	K3	
		Zone franche urbaine (art. 44 octies et octies A)	ØV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	1F	
				Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)	PC	
Jeunes entreprises innovantes (art. 44 septies A)						
Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)						
Zone franche d'activité (art. 44 quaterdecies)						
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)						
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé		Déficits filiales et succursales étrangères article 209C		ØT		
		Créance dégagée par le report en arrière de déficit		ZI		
<b>III. RÉSULTAT FISCAL</b>				<b>TOTAL II</b>		
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :				<b>429 673</b>		
bénéfice (I moins II)				XI		
déficit (II moins I)						
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*				ZL		
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*						
<b>RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)</b>				XN	<b>429 673</b>	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

10

**DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES**

DGFIP N° 2058-B 2014

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>	Néant <input type="checkbox"/> *
--	----------------------------------

**I. SUIVI DES DÉFICITS**

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)	K5	
Déficits reportables (différence K4-K5)	K6	
Déficit de l'exercice (tableau 2058A, ligne XO)	YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6+YJ)	YK	

**II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES**

Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 <sup>er</sup> bis Al. 1 <sup>er</sup> du CGI, dotations de l'exercice	ZT	<b>8 480</b>
--	----	--------------

**III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT**

(à détailler sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 <sup>er</sup> bis Al. 2 du CGI *	ZV		ZW	
Provisions pour risques et charges *				
<b>Organic</b>	<b>8X</b>	<b>26 135</b>	<b>8Y</b>	<b>25 317</b>
	8Z		9A	
	9B		9C	
Provisions pour dépréciation *				
	9D		9E	
	9F		9G	
	9H		9J	
Charges à payer				
	9K		9L	
	9M		9N	
	9P		9R	
	9S		9T	
<b>TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)</b> à reporter au tableau 2058-A :	<b>YN</b>	<b>26 135</b>	<b>YO</b>	<b>25 317</b>
		↓ ligne WI		↓ ligne WU

**CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art.237 septies du CGI)**

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

**CRÉDITS D'IMPÔTS**

Crédit d'impôt en faveur de la recherche	JQ	Crédit d'impôt en faveur de la formation des dirigeants	JR	Crédit d'impôt famille	JS
Réduction d'impôt en faveur du mécénat	JT	Crédit d'impôt investissement en Corse	JU	Crédit d'impôt en faveur de l'apprentissage	JV
Crédit d'impôt afférent aux valeurs mobilières (BIC)	JW	Autres imputations	JX	Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi	O1
					<b>6 757</b>

<b>ENTREPRISES DE TRANSPORT INSCRITES AU REGISTRE DES TRANSPORTS</b> art. L3113-1 du Code des Transports (case à cocher)	XU	<input type="checkbox"/>
---	----	--------------------------

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.  
 (1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

**TABEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RENSEIGNEMENTS DIVERS**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>										Néant <input type="checkbox"/> *																						
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie			ØC	1 434 999					AFFECTATIONS	Affectations aux réserves		- Réserves légales		ZB																	
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie			ØD	239 867						Dividendes		- Autres réserves		ZD																	
	Prélèvements sur les réserves			ØE							Autres répartitions				ZE																	
	TOTAL I			ØF	1 674 866						Report à nouveau				ZF																	
												(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II)		ZG	1 674 866																	
												TOTAL II		ZH	1 674 866																	
<b>DISTRIBUTIONS (Article 235 ter ZCA)</b>																																
Montant total des sommes distribuées devant donner lieu au paiement de la contribution prévue à l'article 235 ter ZCA au titre de l'exercice															XV																	
<b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b>															Exercice N :					Exercice N - 1 :												
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier ( précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail )										J7						YQ															
	- Engagements de crédit-bail immobilier															YR																
	- Effets portés à l'escompte et non échus															YS																
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance															YT	1 300															
	- Locations, charges locatives ( dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois )										J8						XQ	11 177 578														
	- Personnel extérieur à l'entreprise															YU																
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)															SS	215 090															
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages															YV																
	- Autres comptes ( dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles )										ES						ST	2 409 208														
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052															ZJ	13 801 876															
IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle*, CFE, CVAE															YW	42 249															
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers )										ZS						9Z	991 908														
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052															YX	1 034 157															
T.V.A.	- Montant de la T.V.A. collectée															YY	3 224 999															
	- Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations															YZ	2 760 144															
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS1 ou modèle 2460 de 2013)*															ØB	208 938															
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *															ØS																
	- Effectif moyen du personnel * (dont : apprentis : ; handicapés) :															YP	8.00															
	- Effectif affecté à l'activité artisanale															RL																
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *															ZK	%															
- Numéro de centre de gestion agréé *										XP						- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI) Si oui cocher 1 Sinon 0																
RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.										JA						Plus-values à 15 %		JK						Plus-values à 0 %		JL					
																Plus-values à 19 %		JM						Imputations		JC						
	Groupe : résultat d'ensemble.										JD						Plus-values à 15 %		JN						Plus-values à 0 %		JO					
																Plus-values à 19 %		JP						Imputations		JF						
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale										JH						N° SIRET de la société mère du groupe					JJ										

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

12

## DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES

DGFIP N° 2059-A 2014

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du code général des impôts).Désignation de l'entreprise : **EURASIA GROUPE SA**Néant  \***A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE**

Nature et date d'acquisition des éléments cédés* ①		Valeur d'origine* ②	Valeur nette réévaluée* ③	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt ④	Autres amortissements* ⑤	Valeur résiduelle ⑥
I - Immobilisations*	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					

**B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES****Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées \***

	Prix de vente ⑦	Montant global de la plus-value ou de la moins-value ⑧	Court terme ⑨	Long terme ⑩			Plus-value taxables à 19 % (1) ⑪
				19 %	15 % ou 16 %	0 %	
I - Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Résultats nets de concession ou de sous concession de licences d'exploitation de brevets faisant partie de l'actif immobilisé et n'ayant pas été acquis à titre onéreux depuis moins de deux ans					
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe)*					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) ⑨						
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) ⑩			(A)	(B) (Ventilation par taux)		(C)
CADRE C : autres plus-values taxable à 19 % ⑪							

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.



Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : **EURASIA GROUPE SA**

Néant  \*

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 16 % ❷.

Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilières non cotées  
exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*-0 bis du CGI) ❶\*.

Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€  
(art. 219 I a *sexies*-0 du CGI) ❶\*.

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

## I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine	Moins-values à 16 %	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 16 %	Solde des moins-values à 16 %
❶	❷	❸	❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1		
	N - 2		
	N - 3		
	N - 4		
	N - 5		
	N - 6		
	N - 7		
	N - 8		
	N - 9		
	N - 10		

## II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS\*

Origine	Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter col. ❷ = ❷+❸+❹-❺-❻
	À 19 %, 16,5% <sup>(1)</sup> ou à 15 %	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a <i>sexies</i> -0 du CGI)	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a <i>sexies</i> -0 bis du CGI)	À 15 % Ou À 16,5 % <sup>(1)</sup>		
❶	❷	❸	❹	❺	❻	❼
Moins-values nettes N						
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1					
	N - 2					
	N - 3					
	N - 4					
	N - 5					
	N - 6					
	N - 7					
	N - 8					
	N - 9					
	N - 10					

(1) Les plus-values et les moins-values à long terme afférentes aux titres de SPI cotées imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du taux de 16,5% (article 219 I a du CGI), pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

15

**RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS-VALUES À LONG TERME**  
**RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS**

DGFIP N° 2059-D 2014

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)\*

formulaire obligatoire  
(article 53A du Code  
général des Impôts)Désignation de l'entreprise : **EURASIA GROUPE SA**Néant  \***I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N**

		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés { - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					

**II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS\* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39-1-5° du CGI)**

montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *			
Exercice ouvert le : <b>01/01/2013</b> et clos le : <b>31/12/2013</b>		Durée en nombre de mois <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">2</td></tr></table>		1	2
1	2				
<b>I - Production de l'entreprise</b>					
Ventes de marchandises	OA	81 173			
Production vendue - Biens	OB				
Production vendue - Services	OC	16 253 385			
Production stockée	OD				
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE				
Subventions d'exploitation reçues et abandons de créances à caractère commercial	OF				
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	OH	61			
Transferts de charges refacturées et transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI				
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK	1 400 000			
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	OL				
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT				
<b>TOTAL 1</b>	<b>OM</b>	<b>17 734 618</b>			
<b>II - Consommation de biens et services en provenance de tiers <sup>(1)</sup></b>					
Achats de marchandises (droits de douane compris)	ON				
Variation de stocks (marchandises)	OO	111 165			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (droits de douane compris)	OP				
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)	OQ				
Autres achats et charges externes, à l'exception des loyers et redevances	OR	1 805 666			
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	OS				
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU				
Autres charges de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	OW	70			
Abandons de créances à caractère commercial	OX				
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisation corporelles et incorporelles, si attachées à une activité normale et courante	OY				
Taxes sur le C.A. autre que la TVA, contributions indirectes (droits sur les alcools et les tabacs...), T.I. P.P.	OZ				
Fraction des dotations aux amortissements afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9				
<b>TOTAL 2</b>	<b>OJ</b>	<b>1 916 901</b>			
<b>III - Valeur ajoutée produite</b>					
Calcul de la Valeur Ajoutée	<b>TOTAL 1 - TOTAL 2</b>	137	15 817 718		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le 1329 et la 1330-CVAE)		117	15 817 718		
Pour les entreprises de crédit, les entreprises de gestion d'instruments financiers, les entreprises d'assurance, de capitalisation et de réassurance de toute nature, cette fiche sera adaptée pour tenir compte des modalités particulières de détermination de la valeur ajoutée ressortant des plans comptables professionnels (extraits de ces rubriques à joindre).					

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OS, OW et OZ des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

17

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N° 2059-F 2014

Formulaire obligatoire  
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1	(1)
1	

Néant 

EXERCICE CLOS LE 3 | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 3

N° SIRET

3 | 9 | 1 | 6 | 8 | 3 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 8

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE EURASIA GROUPE SA

ADRESSE (voie) 28/34 rue Thomas Edison

CODE POSTAL 92230

VILLE GENNEVILLIERS

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise

P1

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P3

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise

P2

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P4

40000

## I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique  Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions

Adresse : N°  Voie

Code Postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions

Adresse : N°  Voie

Code Postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions

Adresse : N°  Voie

Code Postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions

Adresse : N°  Voie

Code Postal  Commune  Pays

## II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)  Nom patronymique  Prénom(s)

Nom marital  % de détention  Nb de parts ou actions

Naissance : Date  N° Département  Commune  Pays

Adresse : N°  Voie

Code Postal  Commune  Pays

Titre (2) MME Nom patronymique WU Prénom(s) QINGQING

Nom marital WANG % de détention 7.00 Nb de parts ou actions 40000

Naissance : Date 19/07/1967 N° Département 99 Commune ZHEJIANG Pays CHINE

Adresse : N° 5 Voie RUE JEAN MONNET

Code Postal 95880 Commune ENGHIENS LES BAINS Pays FRANCE

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

18

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFIP N° 2059-G 2014

Formulaire obligatoire  
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)1  
1 (1)Néant 

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 1 3

N° SIRET 3 9 1 6 8 3 2 4 0 0 0 0 5 8

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE EURASIA GROUPE SA

ADRESSE (voie) 28/34 rue Thomas Edison

CODE POSTAL 92230 VILLE GENNEVILLIERS

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE P5

Forme juridique SA LUX Dénomination G.P.I.L

N° SIREN (si société établie en France) % de détention 50.00

Adresse : N° 19 Voie RUE SIGISMOND L-2537

Code Postal Commune GRAND DUCHE LUXEMBOURG Pays LUXEMBOURG

Forme juridique SA Dénomination EURASIA FINANCIERE D INVESTISSEMENTS

N° SIREN (si société établie en France) 3 2 8 7 1 8 4 9 9 % de détention 99.96

Adresse : N° 164 Voie BD HAUSSMANN

Code Postal 75008 Commune PARIS Pays

Forme juridique SCI Dénomination SCI 135 RUE DES CITES

N° SIREN (si société établie en France) 4 0 0 1 4 3 9 4 7 % de détention 50.00

Adresse : N° 106BIS Voie AVENUE BEAUREPAIRE

Code Postal 94100 Commune SAINT MAUR DES FOSSES Pays

Forme juridique SCI Dénomination ZAIS

N° SIREN (si société établie en France) 4 3 9 6 7 8 6 1 6 % de détention 100.00

Adresse : N° 85/87 Voie AVE ARISTIDE BRIAND

Code Postal 93240 Commune STAINS Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination RIWA M. WANG HSUEH

N° SIREN (si société établie en France) 4 8 3 4 9 4 8 1 1 % de détention 100.00

Adresse : N° 5 Voie RUE JEAN MONNET

Code Postal 95880 Commune ENGHEN LES BAINS Pays FRANCE

Forme juridique SARL Dénomination CORTEL

N° SIREN (si société établie en France) 4 0 2 4 8 5 9 4 0 % de détention 100.00

Adresse : N° 5 Voie ROUTE DE STAINS

Code Postal 94380 Commune BONNEUIL SUR MARNE Pays FRANCE

Forme juridique SARL Dénomination TRANSPLEX

N° SIREN (si société établie en France) 3 3 3 7 6 2 3 9 1 % de détention 100.00

Adresse : N° 87 Voie AVE VICTOR HUGO

Code Postal 93300 Commune AUBERVILLIERS Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination EURASIA

N° SIREN (si société établie en France) 5 0 3 3 8 3 2 2 6 % de détention 75.00

Adresse : N° 51 Voie RUE DE VERDUN

Code Postal 93120 Commune LA COURNEUVE Pays FRANCE

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2032.



## IMPOT SUR LES SOCIETES

Timbre à date du service

Exercice ouvert le	01/01/2013	et clos le	31/12/2013	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	X

**A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE**

Désignation de la société:				Adresse du siège social:										
SA EURASIA GROUPE SA														
0148392161														
SIRET	3	9	1	6	8	3	2	4	0	0	0	0	5	8
Adresse du principal établissement:				Ancienne adresse en cas de changement:										
28/34 rue Thomas Edison														
92230 GENNEVILLIERS														

**REGIME FISCAL DES GROUPES**

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:

SIRET													

**B ACTIVITE**

Activités exercées Achat fond de commerce, vente, import, export Si vous avez changé d'activité, cochez la case

**C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION** (cf. notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable à 33 1/3%	429 673	Bénéfice imposable à 15%	Déficit
2 Plus-values	PV à long terme imposables à 15% [ ] Résultat net de la concession de licences d'exploitation de brevets au taux de 15% [ ]			
PV à long terme imposables à 19%	Autres PV imposables à 19%	PV à long terme imposables à 0%	PV exonérées	(art. 238 quindecies)

**3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches**

Entreprise nouvelle, art. 44 sexies	[ ]	Jeunes entreprises innovantes	[ ]	Zone franche urbaine	[ ]	Pôle de compétitivité	[ ]
Entreprise nouvelle, art. 44 septies	[ ]	Zone franche d'activité, art.44 quaterdecies	[ ]	Autres dispositifs	[ ]	Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies	[ ]
Société d'investissement immobilier côtée	[ ]	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	[ ]	Plus-values exonérées relevant du taux de 15%	[ ]		

**D IMPUTATIONS** (cf. notice de la déclaration n° 2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.	

**E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS** (cf. notice de la déclaration n° 2065)

Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%

**Vous devez obligatoirement déposer votre déclaration n°2065 par voie dématérialisée . Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2% prévue par l'article 1738 du code général des impôt. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).**

**Les notices des liasses fiscales sont désormais uniquement accessibles sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) dans la rubrique "Recherche de formulaires", numéros d'imprimés "2032" ou "2033", formulaires "2032-NOT" ou "2033-NOT".**

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable: [ ] Nom et adresse du conseil: [ ]

SARL GESTIA CONSEIL 96 Boulevard Malesherbes 75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT	
Tél:	Tél:

Nom et adresse du CGA ou du viseur conventionné: Identité du déclarant:

N° d'agrément du CGA	Date:	Lieu: GENNEVILLIERS
	Qualité et nom du signataire: WANG HSUEH SHENG	PRESIDENT...
Tél:	Signature:	

La charte du contribuable: des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité.

Disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) et auprès de votre service des impôts.



Formulaire obligatoire (article 54 quater  
du Code général des impôts)

## RELEVÉ DE FRAIS GÉNÉRAUX

ANNÉE 2013 ou exercice

Désignation de l'entreprise EURASIA GROUPE SA

du

Adresse 28/34 rue Thomas Edison

92230

GENNEVILLIERS

au

## A - FRAIS ALLOUÉS DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX PERSONNES LES MIEUX RÉMUNÉRÉES : v. notice ①

NOM, PRÉNOM ET EMPLOI OCCUPÉ			ADRESSE COMPLÈTE	
1	MR	WANG HSUE	PRESIDENT	5 RUE JEAN MONNET 95580 ENGHEN LES BAINS
2	MME	VOLQUARSEN LOUISA	COMPTABLE	18 ALLEE DES CYPRES 78500 SARTRUVILLE
3	MR	ELANKUMARAN VETTIVELU	EMPLOYE POLYVALENT	81 AV EDOUARD VAILLANT 93500 PANTIN
4	MR	HOANG MINH DUC	CHEF ATELIER	6 RUE DES HAUTS CHATEAUX 93160 NOISY LE GRAND
5	MR	HU HANG JIANU	INGENIEUR CONSEIL	1 RUE DARDANELLES 75017 PARIS
6				
7				
8				
9				
10				

RÉMUNÉRATIONS DIRECTES OU INDIRECTES (dans l'ordre du tableau ci-dessus)					Frais de voyages et de déplacements (v. notice ⑥)	DÉPENSES ET CHARGES AFFÉRENTES		TOTAL DES COLONNES 5 à 8
Montant des rémunérations de toute nature (v. notice ②)	Montant des indemnités et allocations diverses (v. notice ③)	Valeur des avantages en nature (v. notice ④)	Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel (v. notice ⑤)	TOTAL DES COLONNES 1 à 4		aux véhicules et autres biens (v. notice ⑦)	aux immeubles non affectés à l'exploitation (v. notice ⑧)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	45 018			45 018				45 018
2	41 422			41 422				41 422
3	14 705			14 705				14 705
4	20 419			20 419				20 419
5	14 300			14 300				14 300
6								
7								
8								
9								
10								
**	135 864			135 864				135 864

\*\* TOTAUX

B - AUTRES FRAIS		10
Cadeaux de toute nature, à l'exception des objets conçus spécialement pour la publicité, et dont la valeur unitaire ne dépasse pas 65 € par bénéficiaire (toutes taxes comprises)		7 037
Frais de réception, y compris les frais de restaurant et de spectacles, qui se rattachent à la gestion de l'entreprise et dont la charge lui incombe normalement		83 802
Total		90 839

C - ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE (v. notice ①) :			
Total des dépenses		Bénéfices imposables ⑨	
– de l'exercice 2013 (total col. 9 + total col. 10) ⑩	226 703	– de l'exercice 2013 ⑩	429 673
– de l'exercice précédent ⑩	300 790	– de l'exercice précédent ⑩	405 916
Nom et qualité du signataire		À GENNEVILLIERS, le 13/04/2014	
WANG HSUEH SHENG PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL		Signature,	

Les montants sont arrondis à l'unité la plus proche.

La charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) et auprès de votre service des impôts.

EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTEE  
DES ENTREPRISES



1330-CVAE

Formulaire obligatoire  
Articles 1586 ter à 1586 nonies du CGI

Déclaration de la valeur ajoutée et des effectifs salariés

(Articles 1586 ter à 1586 nonies du code général des impôts)

DENOMINATION

SA EURASIA GROUPE SA

Adresse

28/34 rue Thomas Edison

9 2 2 3 0 GENNEVILLIERS

LA DECLARATION N° 1330-CVAE DOIT IMPERATIVEMENT FAIRE L'OBJET D'UN DEPOT DEMATERIALISE (EDI-TDFC)  
Vous trouverez toutes les informations utiles sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) / Rubrique PROFESSIONNELS

SIRET 3 9 1 6 8 3 2 4 0 0 0 0 5 8 Période de référence du 0 1 / 0 1 / 2 0 1 3 au : 3 1 / 1 2 / 2 0 1 3

Date de cessation WW / /

I. CAS SPECIFIQUE DES ENTREPRISES MONO-ETABLISSEMENT A1

La déclaration n° 1330-CVAE des assujettis doit indiquer, par établissement ou par lieu d'emploi situé en France, le nombre de salariés employés au cours de la période de référence définie à l'article 1586 *quinquies* du CGI.

Toutefois, les entreprises qui exploitent un établissement unique et qui n'emploient pas de salarié exerçant une activité plus de trois mois sur un lieu hors de l'entreprise (chantiers, missions, etc.), considérées comme étant mono-établissement, sont dispensées de l'obligation de déclarer leurs effectifs salariés.

Si vous êtes dans cette situation, veuillez cocher la case A1.

II. MONTANT DE LA VALEUR AJOUTEE

VALEUR AJOUTEE A2 15 817 718 case JU du 2035E, case 117 du 2033E, case SA du 2059E ou case D12 du 2072E

Le montant de la valeur ajoutée à indiquer correspond à celui résultant du calcul effectué, au titre de la période de référence, sur les tableaux de la série E des imprimés des liasses fiscales (BIC, IS, BNC et RF). Pour les entreprises du secteur financier (banques, assurances, etc.), les entreprises ayant exercé l'option prévue à l'article 93 A du CGI ou les entreprises qui produisent de l'électricité, une définition particulière de la valeur ajoutée doit être retenue.

CHIFFRE D'AFFAIRES DE REFERENCE A3 17 734 558 à reporter case A1 de la 1329-DEF

CHIFFRE D'AFFAIRES DE REFERENCE DU GROUPE B6 à reporter case A3 de la 1329-DEF

SIREN DE LA SOCIETE TETE DE GROUPE A0

A GENNEVILLIERS  
DATE  
SIGNATURE  
WANG HSUEH SHENG  
PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

La charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) et auprès de votre service des impôts.

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel.



## DONNEES D'IDENTIFICATION

## A. IDENTIFICATION DU DECLARANT

SIRET du déclarant	39168324000058
Désignation du déclarant	EURASIA GROUPE SA 28/34 rue Thomas Edison  92230 GENNEVILLIERS 0148392161
Code activité NAF	524F
Référence d'Obligation Fiscale TDFC	
Référence d'Obligation Fiscale CVAE	CVAE

## B. REGIME FISCAL

Catégorie fiscale	BI
Régime fiscal	RN
Code IS/IR-BIC (si catégorie fiscale = BIC/IS)	IS
Cession/cessation d'activité ou décès de l'exploitant	
Dépôt provisoire (ou pas) de la déclaration	NOR

## C. PERIODES

Date de début de l'exercice ou période N	01/01/2013
Date de clôture de l'exercice ou période N	31/12/2013
Durée de l'exercice ou période N	12
Date d'arrêté provisoire des comptes	
Date de clôture de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	31/12/2012
Durée de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	12

## D. MONNAIE

Code monnaie	EUR
--------------	-----



**III – CADRE À SERVIR POUR LA RÉPARTITION DU CRÉDIT D'IMPÔT ENTRE LES ASSOCIÉS MEMBRES DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES OU GROUPEMENTS ASSIMILÉS**

Nom et adresse des sociétés de personnes ou groupements assimilés et n° SIRET (pour les entreprises)	Montant total du crédit d'impôt ①	Montant de la créance « en germe » cédée (préfinancement) ②	% de droits détenus dans la société ③	Quote-part du crédit d'impôt (①-②) x ③
			<b>TOTAL</b>	

**IV – UTILISATION DE LA CRÉANCE**

**IV-1. Mobilisation, auprès d'un établissement de crédit, de la créance « en germe » au titre du préfinancement (entreprises à l'impôt sur les sociétés et entreprises à l'impôt sur le revenu) :**

<b>Cas général</b>		
Montant du crédit d'impôt (hors quote-part résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés) <i>(report de la ligne 2 ou de la ligne 4)</i>	8	6 757
Montant cédé à un établissement de crédit au titre du préfinancement	9	
Montant du crédit d'impôt disponible <i>Reporter en ligne 10 :</i> - le résultat du calcul (ligne 8 - ligne 9) s'il est positif ; - zéro si le résultat du calcul (ligne 8 - ligne 9) est négatif ou égal à zéro.	10	6 757
Montant total du crédit d'impôt disponible (incluant la quote-part résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés) <i>(ligne 7 + ligne 10)</i>	11	6 757

<b>Cas particulier des sociétés relevant du régime de groupe (à compléter exclusivement par la société mère)</b>		
Montant total du crédit d'impôt du groupe <i>(totalisation de la ligne 8 de l'ensemble des déclarations n° 2079-CICE-SD déposées pour les sociétés du groupe)</i>	12	
Montant cédé à un établissement de crédit au titre du préfinancement	13	
Montant du crédit d'impôt disponible <i>Reporter en ligne 14 :</i> - le résultat du calcul (ligne 12 - ligne 13) s'il est positif ; - zéro si le résultat du calcul (ligne 12 - ligne 13) est négatif ou égal à zéro.	14	
Montant total du crédit d'impôt disponible (incluant la quote-part résultant de la participation des entreprises dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés) <i>[(totalisation de la ligne 7 de l'ensemble des déclarations du groupe) + ligne 14]</i>	15	

**IV-2. Entreprises à l'impôt sur les sociétés :**

Montant imputé sur l'impôt sur les sociétés <i>(dans la limite du montant de l'impôt dû et du crédit d'impôt déterminé ligne 11 ou ligne 15)</i>	16	6 757
Montant restant à imputer sur l'impôt éventuellement dû des 3 années suivantes (cas général) ou dont la restitution (cas particuliers des entreprises nouvelles, jeunes entreprises innovantes et PME au sens communautaire) est à demander cadre V <b>ou</b> à partir du formulaire n° 2573-SD	17	

**IV-3. Entreprises à l'impôt sur le revenu :** reporter le montant du crédit d'impôt déterminé ligne 6, ainsi que les montants portés en lignes 9, 10 et 11 sur la déclaration de revenus n° 2042 C.

**IV-4. Mobilisation de créance auprès d'un établissement de crédit (hors préfinancement) :**

Montant des créances dont la mobilisation est demandée	18	
--	----	--

**V – DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA CREANCE PAR LES ENTREPRISES A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS****Précisions :**

- Ce cadre est à compléter uniquement lorsque la créance n'a pu être, totalement ou partiellement, imputée sur l'impôt dû (montant de la créance supérieur au montant de l'impôt dû), soit à l'issue de la période d'imputation, soit lorsque l'entreprise peut en demander la restitution immédiate. Le remboursement peut également être demandé à partir du formulaire n° 2573-SD.

**A compter du 3 mars 2014, vous pourrez demander le remboursement de votre créance par voie dématérialisée en utilisant le formulaire n° 2573-SD (en modes EFI et EDI)<sup>3</sup>.**

- Pour les entreprises membres d'un groupe mentionné à l'article 223 A du CGI, il est rappelé que seule la société mère du groupe peut demander le remboursement de la créance.

Montant de la créance imputée sur l'impôt sur les sociétés : 6 757 €

Montant de la créance dont le remboursement est demandé : €

A : date et signature :

GENNEVILLIERS

14/04/2014

**VI – CADRE RESERVER A L'ADMINISTRATION**

Date du remboursement de la créance :

Cachet et signature du service

Montant du remboursement :

Date de saisie :

N° d'opération du remboursement :

N° d'opération mise à jour de la créance :

N° de R.I.B. :

<sup>3</sup> Si vous télédéclarez via TDFC la déclaration n° 2079-CICE-SD, vous devez utiliser ce nouveau service pour la demande de remboursement de la créance de CICE. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter l'espace « Professionnels » du portail fiscal [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

# Rapport général du commissaire aux comptes

# EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme  
Au Capital de 605.712 €uros

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES  
et  
RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS  
du  
COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2013

\*\*\*\*\*

**Bernard CARETTI**  
Expert-Comptable  
Commissaire aux comptes  
49 A, rue Raoul Blanchard  
ZI Dorignies - BP 10320  
59351 DOUAI

# EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme  
Au Capital de 605.712 €uros

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS du COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2013

\*\*\*\*\*

**Bernard CARETTI**  
Expert-Comptable  
Commissaire aux comptes  
49 A, rue Raoul Blanchard  
ZI Dorignies - BP 10320  
59351 DOUAI

# RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

du

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'exercice clos le 31/12/2013  
de la

Société Anonyme

## EURASIA GROUPE SA

Au Capital de 605.712 euros

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2013 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société EURASIA GROUPE SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de mes appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## I. Opinion sur les comptes annuels :

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie 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.

## II. Justification des appréciations :

En application des dispositions de l'article L823-9, du Code de Commerce, relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations auxquelles j'ai procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques :

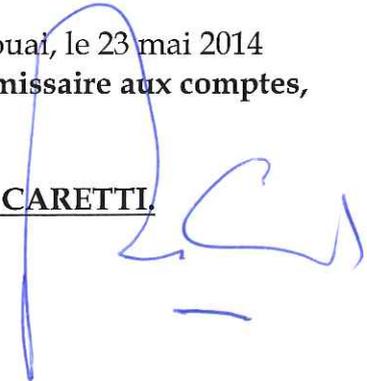
J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, je me suis assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Douai, le 23 mai 2014  
Le Commissaire aux comptes,

Bernard CARETTI.



**Rapport spécial  
du commissaire  
aux comptes**

# EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme  
Au Capital de 605.712 euros

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

## RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES du COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2013

\*\*\*\*\*

Bernard CARETTI  
Expert-Comptable  
Commissaire aux comptes  
49 A, rue Raoul Blanchard  
ZI Dorignies - BP 10320  
59351 DOUAI

# RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

du  
COMMISSAIRE AUX COMPTES  
Sur l'exercice clos le 31/12/2013  
de la  
**Société Anonyme**

## EURASIA GROUPE

Au Capital de 605.712 Euros

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

Présenté à  
**L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle**  
**Statuant sur les comptes 2013**

Aux actionnaires,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 255-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, j'ai été avisé des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1) Convention avec la Société RB Entrepot :

Au cours de l'exercice, il y a eu fusion entre la Société RB Entrepot et la Société EURASIA GROUPE. Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et Gérant de la Société RB Entrepot.

2) Convention avec l'AFUL 280 Bd Jules Durand 76600 LE HAVRE :

Au cours de l'exercice, la SNC CENTRE EURASIA, filiale d'EURASIA GROUPE, a cédé à l'AFUL 280 Bd Jules Durand au HAVRE, des parcelles au prix de UN EURO. Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA, Gérant de la SNC CENTRE EURASIA et membre de l'AFUL.

3) Convention avec SCI BONY :

Le montant de la facturation d'EURASIA GROUPE à SCI BONY s'est élevé à 155.053 €uros HT au cours de l'année 2013. Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA et Gérant de la SCI BONY.

4) Convention avec Société Civile de Construction Vente HD. :

La Société EURASIA GROUPE a fait une avance de 29.000 €uros au 31/12/2013 à la SCCV HD. Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE. EURASIA GROUPE détient, via la Société EFI et la SNC CENTRE EURASIA, 50 % du capital de la SCCV HD.

5) Convention avec la SNC Les Jardins du Bailly. :

La Société EURASIA GROUPE a fait une avance de 65.000 €uros au 31/12/2013 à la SNC Les Jardins du Bailly. Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE. EURASIA GROUPE détient, via la Société EFI, 100 % du capital de la SNC Les Jardins du Bailly.

6) Convention avec la SCI 145 Rue des Cités :

La Société EURASIA GROUPE s'est engagée, au cours de l'année 2013, à ne pas céder les parts de la SCI 145 Rue des Cités, ni à procéder à une augmentation de capital. Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE. EURASIA GROUPE détient 50 % du capital de la SCI 145 Rue des Cités.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R 225-30 du code de commerce, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### 1) Convention avec Monsieur WANG Hsueh Sheng :

Monsieur WANG Hsueh Sheng possède à la date du 31/12/2013 un compte courant qui s'élève à 83.562,55 Euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration de la SA EURASIA GROUPE.

### 2) Conventions avec la SCI RIWA :

EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2013 une somme de 71.280 Euros TTC d'honoraires de gestion à la SCI RIWA.

Elle a facturé, au cours de l'exercice 2013, une somme de 114.816 Euros TTC.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration d'EURASIA GROUPE SA et gérant de la SCI RIWA.

### 3) Conventions avec la SARL CORTEL :

Les avances consenties à la SARL CORTEL au 31/12/2013 s'élèvent à 464.862,83 Euros.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2013 une somme de 41.627,02 Euros TTC de prestations à la SARL CORTEL.

Elle a facturé, au cours de l'exercice 2013, une somme de 45.443,22 Euros TTC.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SARL CORTEL.

### 4) Conventions avec la SCI ZAIS :

Les sommes dues à la SCI ZAIS au 31/12/2013 s'élèvent à 697.931,61 Euros.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2013 une somme de 169.868,14 Euros TTC d'honoraires.

Elle a facturé, au cours de l'exercice 2013, une somme de 170.979,53 Euros TTC.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SCI ZAIS.

### 5) Conventions avec la SCI EURASIA :

Les avances consenties à la SCI EURASIA au 31/12/2013 s'élèvent à 303.872,25 Euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SCI EURASIA.

### 6) Conventions avec Madame WANG Mei Hua :

Madame WANG Mei Hua possède à la date du 31/12/2013 un compte courant qui s'élève à 366 Euros.

Madame WANG Mei Hua est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

7) **Conventions avec Mademoiselle WANG Sandrine :**

Mademoiselle WANG Sandrine possède à la date du 31/12/2013 un compte courant qui s'élève à 31.264,62 euros.

Mademoiselle WANG Sandrine est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

8) **Conventions avec la SARL TRANSPLEX :**

Le montant dû à la SARL TRANSPLEX au 31/12/2013 s'élève à 1.464.789,84 euros.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer à la SARL TRANSPLEX, au titre de l'année 2013, une somme de 115.093,41 euros TTC de prestations.

EURASIA GROUPE a facturé, au cours de l'exercice 2013, une somme de 69.980,64 euros TTC.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration d'EURASIA GROUPE SA et gérant de la SARL TRANSPLEX.

9) **Conventions avec la SNC CENTRE EURASIA :**

Les montants dus à la SNC CENTRE EURASIA au 31/12/2013 s'élèvent à 78.500,43 euros.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer, au titre de l'année 2013, à la SNC CENTRE EURASIA, une somme de 429.692,90 euros TTC à titre de prestations.

EURASIA GROUPE a facturé, au cours de l'exercice 2013, une somme de 868.369,25 euros TTC.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SNC CENTRE EURASIA.

10) **Conventions avec la SAPHIR GPIL SA :**

Les avances consenties à la SAPHIR GPIL SA au 31/12/2013 s'élèvent à 365.218 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration de la SA EURASIA GROUPE et Administrateur de la Société SAPHIR GPIL SA.

11) **Conventions avec la Société EFI (ex MB RETAIL) :**

Les avances consenties à la Société EFI au 31/12/2013 s'élèvent à 1.088.179,30 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et de la Société EFI.

12) **Conventions avec la SNC BONY :**

Les avances consenties à la SNC BONY au 31/12/2013 s'élèvent à 1.500.787,09 euros, plus une créance sur cession titre de la SNC BONY à EFI de 19.000 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et Gérant de la SNC BONY.

13) **Conventions avec la Société BCRG :**

EURASIA GROUPE a prévu de facturer au titre de l'année 2013 une somme de 239.200 euros TTC d'honoraires.

EURASIA GROUPE a facturé au cours de l'année 2013 une somme de 71.760 euros TTC de prestations.

Mademoiselle Sandrine WANG est Administrateur d'EURASIA GROUPE et détient plus de 10 % du capital de la Société BCRG.

Douai, 23 mai 2014.  
Le Commissaire aux Comptes,

Bernard CARETTL



**Bilan Actif**

Rubriques	Montants brut	Dépréciations	Montants net N	Montants net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	539 829	212 486	327 343	435 309
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 480		4 480	2 740
Fonds commercial	2 072 235		2 072 235	2 072 235
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions	5 589 944	2 474 501	3 115 443	3 581 269
Installations techniques, matériel et outillage industriels	206 800	193 433	13 367	40 953
Autres immobilisations corporelles	653 311	409 308	244 003	313 881
Immobilisations en cours	350 000		350 000	
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	8 836 293		8 836 293	8 829 793
Créances rattachées à des participations	1 981 235		1 981 235	1 981 235
Autres titres immobilisés				
Prêts	615 844		615 844	674 134
Autres immobilisations financières	2 950 332		2 950 332	3 004 316
<i>Actif immobilisé</i>	<i>23 800 303</i>	<i>3 289 729</i>	<i>20 510 574</i>	<i>20 935 866</i>
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises	91 550		91 550	202 715
Avances, acomptes versés sur commandes				51 602
Créances clients et comptes rattachés	5 515 285	979 921	4 535 364	6 146 851
Autres créances	5 878 273		5 878 273	4 135 940
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Dont actions propres :	1 642 517		1 642 517	1 642 517
Disponibilités	343 421		343 421	13 199
Charges constatées d'avance	34 486		34 486	37 730
<i>Actif circulant</i>	<i>13 505 533</i>	<i>979 921</i>	<i>12 525 612</i>	<i>12 230 554</i>
<i>Frais d'émission d'emprunts à étaler</i>				
<i>Prime de remboursement des obligations</i>				
<i>Ecart de conversion actif</i>				
<b>TOTAL</b>	<b>37 305 836</b>	<b>4 269 649</b>	<b>33 036 186</b>	<b>33 166 420</b>

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

**Bilan Passif**

Rubriques	Montants net N	Montants net N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 605 712)	605 712	605 712
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	12 578 177	12 578 177
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	60 572	60 572
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours : )		
Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants : )		
Report à nouveau	1 674 866	1 434 999
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>269 449</b>	<b>239 867</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Capitaux propres</i>	<i>15 188 775</i>	<i>14 919 326</i>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<i>Autres fonds propres</i>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<i>Provisions pour risques et charges</i>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 226 608	1 289 819
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs : )	11 615 790	11 883 239
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 789 267	3 553 351
Dettes fiscales et sociales	540 694	591 941
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 675 052	928 744
Produits constatés d'avance		
<i>Dettes</i>	<i>17 847 411</i>	<i>18 247 093</i>
<i>Ecarts de conversion passif</i>		
<b>TOTAL</b>	<b>33 036 186</b>	<b>33 166 420</b>

<b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes
---

## Compte de Résultat

Rubriques	France	Export	Montants N	Montants N-1
Ventes de marchandises	81 173		81 173	114 364
Production vendue de biens				
Production vendue de services	16 253 385		16 253 385	15 759 383
<i>Chiffre d'affaires net</i>	16 334 558		16 334 558	15 873 747
Production stockée				
Production immobilisée				328 471
Subventions d'exploitation				500
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits			1 400 061	50 157
		<i>Produits d'exploitation</i>	17 734 618	16 252 875
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)			111 165	189 876
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			13 801 876	12 968 625
Impôts, taxes et versements assimilés			1 034 157	1 162 531
Salaires et traitements			208 041	258 110
Charges sociales			61 635	95 980
Dotations aux amortissements sur immobilisations			677 664	678 864
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			979 921	285 165
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			70	122
		<i>Charges d'exploitation</i>	16 874 529	15 633 273
		<i>Résultat d'exploitation</i>	860 090	613 602
		<i>Bénéfice attribué ou perte transférée</i>		
		<i>Perte supportée ou bénéfice transféré</i>		
Produits financiers de participation				17 037
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			30 583	107 794
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		<i>Produits financiers</i>	30 583	124 831
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			290 531	361 012
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		<i>Charges financières</i>	290 531	361 012
		<i>Résultat financier</i>	(259 947)	(235 181)
		<i>Résultat courant avant impôts</i>	600 142	377 421

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

**Compte de Résultat (Suite)**

Rubriques	Montants N	Montants N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	11 671	51 785
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<i>Produits exceptionnels</i>	11 671	51 785
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	149 140	16 113
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	50 000	37 921
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<i>Charges exceptionnelles</i>	199 140	54 034
<i>Résultat exceptionnel</i>	(187 469)	(2 249)
<i>Participation des salariés au résultat de l'entreprise</i>		
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	143 224	135 305
<i>Total des produits</i>	17 776 872	16 429 491
<i>Total des charges</i>	17 507 423	16 189 624
<i>Bénéfice ou perte</i>	269 449	239 867

**Bernard CARETTI**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## Principes comptables, méthodes d'évaluation

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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais d'accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus / sont inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

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

Constructions	10* ans
Agencements et aménagements des constructions	10 ans
Installations techniques	5 ans
Matériels et outillage industriels	5 ans
....	** ans

### b) Titres immobilisés

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée

.....

### c) Titres de placements

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur prix d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur achat.

En cas de cession de titres de même nature, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée ....

Les valeurs mobilières ont été dépréciées par voie de provision pour tenir compte :

- pour les titres cotés, du cours moyen du dernier mois de l'exercice
- pour les titres non cotés, de leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice.

### d) Stocks

La valeur brute des marchandises et approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les produits fabriqués ont été évalués à leur coût de production. Les charges fixes de fabrication ont été prises en compte sur la base des capacités normales de production de l'entreprise, à l'exclusion de tous coûts de sous-activité et de stockage.

Les stocks (et en cours) ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Les opérations à long terme ont été évaluées en tenant compte de l'avancement des travaux (et en excluant les frais financiers).

Les pertes potentielles sur les contrats à long terme déficitaires ont été provisionnées pour leur totalité.

### e) Provisions réglementées

Outre les provisions réglementées constituées conformément aux dispositions de la législation fiscale et les provisions pour dépréciation des postes d'actifs présentées dans les notes afférentes à ces postes, il a notamment été constitué, au cours de l'exercice, une provision de ..... € destinée à ..... et déterminée.....

La contrepartie des provisions réglementées est inscrite au compte de résultat dans les charges et produits exceptionnels pour les provisions...../d'exploitation pour les provisions...../financiers pour les provisions.....

### 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.

<b>Bernard CARETTI</b> Expert Comptable Commissaire aux Comptes
---

# Répartition du capital

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce des personnes disposant dans le capital de la société de participations significatives :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	En %	Nombre	En %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	29,66%	2.113.233	19,86%
Fonds d'Investissement BG	2.680.000	37,61%	5.360.000	50,37%
<b>Total des actions et droits de vote existants</b>	<b>7.126.025</b>	<b>100%</b>	<b>10.641.727</b>	<b>100%</b>

# Déclaration de transactions des dirigeants pour L'exercice 2013

NEANT