



*Rapport annuel 2014*

## Sommaire

---

1. Rapport de gestion	3
2. Comptes consolidés 2014	53
3. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés	85
4. Comptes sociaux 2014	120
5. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux	143
6. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux	152
7. Répartition du capital	159
8. Déclaration de transactions des dirigeants pour l'exercice 2014	161

# 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**  
**ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DECEMBRE 2014**

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 2014 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 GROUPE

### 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 d'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 351 321 m<sup>2</sup> et comprend 43 sites. Le Groupe totalise à ce jour 762 lots loués à des tiers ce qui représente un taux d'occupation d'environ de 74 % 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 2014, le parc immobilier géré par le Groupe est de 351 321 m<sup>2</sup>, totalisant 654 locataires, dont 326.643 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 *Éléments chiffrés*

L'exercice clos le 31 décembre 2014 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **18 601 764 €** contre 16 334 558 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une augmentation de près de 14 %.

**Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :**

Nature	Exercice clos 31/12/14	Exercice clos 31/12/13
Ventes de marchandises	625 611 €	81 173 €
Prestations de services	0	492 803 €
Location entrepôts	15 864 775 €	15 096 640 €
Location (Rb entrepôt)	0	249 662 €
Gestion sociétés groupe	284 320 €	0 €
Travaux	99 833 €	62 307 €
Autres produits	0	472 675 €
Factures à établir	1 727 225 €	-120 703 €
<b>Total</b>	<b>18 601 764 €</b>	<b>16 334 558 €</b>

**La marge commerciale** au 31 décembre 2014 s'est élevée à 8 381 € contre au 31 décembre 2013, (29 992) €.

**La capacité d'autofinancement** est de 1 655 927 € au 31 décembre 2014 contre 1 877 034 € au 31 décembre 2013.

**Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2014 à 894 341 € contre au 31 décembre 2013, 343 421 €.

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

Nature	31/12/2014	31/12/2013	% Variation
<b>Autres achats et charges externes</b>	13 557 968 €	13 801 8760 €	- 1,77 %
<b>Impôts et taxes</b>	1 278 100 €	1 034 157 €	23,59 %
<b>Salaires et traitements</b>	198 124	208 041 €	- 4,77 %
<b>Charges sociales</b>	58 528 €	61 635 €	- 5,04 %
<b>Dotations aux amortissements sur immobilisations</b>	875 652 €	677 664 €	29,22 %
<b>Dotations aux provisions sur actif circulant</b>	1 054 667 €	979 921 €	7,63 %
<b>Charges diverses de gestion</b>	142 €	70 €	104,41 %

Le total des charges d'exploitation est de 17 640 411 € contre au 31 décembre 2013, 16 874 529 € soit une augmentation de 4,54 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 1 417 831 € contre au 31 décembre 2013, 860 090 € soit une hausse de 64,85 %

#### Les produits financiers :

Nature	31/12/2014	31/12/2013	%
Produits financiers	37 556 €	30 583 €	22,80 %
Charges financières	347 589 €	290 531 €	19,64%

D'où un **résultat financier** de (310 033) € contre au 31 décembre 2013 de : (259 947) €

Et un **résultat courant avant impôts** de : 1 107 797 € contre au 31 décembre 2013 de : 600 142 €.

#### Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2014	31/12/2013
Produits exceptionnels	3 079 €	11 671 €
Charges exceptionnelles	487 149 €	199 140 €

D'où un **résultat exceptionnel** de : (484 070) € contre au 31 décembre 2013 : (187 489) €.

L'**impôt sur les bénéfices** s'est élevé à 214 263 € contre au 31 décembre 2013 à 143 224 €.

Le **résultat net comptable** se traduit par un **Bénéfice** de **409 464 €** contre au 31 décembre 2013 un bénéfice de 269 449 €.

#### Créances :

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2014 à **5 241 195 €** contre au 31 décembre 2013, une somme de 4 535 364 €.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé, au 31 décembre 2014, à **2 972 213 €** contre au 31 décembre 2013, une somme de 5 878 273 €.

## Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé, au 31 décembre 2014 à **6 694 591 €** contre au 31 décembre 2013, 1 226 608 €.

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 ICBC, CIC, BNP et Société Générale.

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé, au 31 décembre 2014 à **19 093 045 €** contre au 31 décembre 2013, 11 615 790 €.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées, au 31 décembre 2014 à la somme de **841 038 €** contre, au 31 décembre 2013, une somme de 540 694 €.

## Proposition d'affectation du résultat

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

### Affectation du résultat 2014

Bénéfice de l'exercice :

Euros

409 464 €

En totalité au poste « report à nouveau » pour :

409 464 €

## Montant des capitaux propres de la Société

Compte tenu des résultats générés par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à **15 598 240 €** 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 Événements importants survenus au cours de l'exercice Société EURASIA GROUPE**

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société EURASIA GROUPE a procédé aux acquisitions d'actifs suivantes :

##### **✓ Création de la société civile immobilière FELIX**

Au mois de décembre 2014, la Société a participé à l'acquisition de la SCI FELIX pour un prix de 7 850 K€, à hauteur de 50% de son capital. Cette société détient un actif situé rue du pont des Halles à Chevilly Larue (Val de Marne) comprenant un seul bâtiment représentant environ 14 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux. Ce bâtiment a vocation à être transformé en hôtel dont le projet actuel prévoit la création de 319 chambres. Dans ce cadre le permis de construire a été déposé au mois de décembre 2014.

##### **✓ Acquisition d'un ensemble immobilier situé 83, avenue Aristide Briand à Arcueil (Val de Marne)**

Le 27 juin 2014, EURASIA GROUPE a acquis un ensemble immobilier à usage de bureaux et activités constitués de cinq bâtiments autour d'une cour centrale.

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix de 6 250 K€.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Société a régularisé les baux suivants :

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

Au cours de l'exercice 2014, la Société a pris à bail plusieurs lots d'entrepôts et show-room au Havre, boulevard Jules Dunan, en vue de les sous-louer.

Les surfaces prises en location dans le cadre de baux commerciaux représentent 30.251 m<sup>2</sup>.

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

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

EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (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 2014, le Groupe EURASIA via le Groupe EFI a procédé aux acquisitions suivantes :

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

**L'opération immobilière de Saint Denis**

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.

La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€.

**L'opération immobilière de Saint-Vrain**

Au cours de l'exercice 2014, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour.

Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600k€.

Cette propriété a été classée en stocks.

✓ ***Société du 100 avenue de Stalingrad***

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 actuellement intégralement remboursé.

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

✓ ***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 a permis l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison d'une surface de 5 926 m<sup>2</sup>, partiellement loué et générant un loyer annuel de 800 000 € HT.

#### ✓ **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 d'une surface total de 950 m<sup>2</sup>. Le coût des travaux s'est élevé à 2.500 K€.

Les travaux sont achevés et la société a cédé sept lots sur les douze existants générant un chiffre d'affaires de 450.000 € HT.

#### ✓ **STUDIO VICTORIA**

EFI a versé un montant global de 2 058 K€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995 m<sup>2</sup>.

#### ✓ **ICP France**

Constitution de la société ICP France au mois d'Avril 2014 qui a acquis à la barre du tribunal, la société Interface Cosmétiques & Parfums, en liquidation judiciaire.

Cette société, dont l'usine est située à Gisors, emploie 19 personnes.

Le processus d'analyse et de justification des comptes de cette société est en cours à la date de publication des présents comptes consolidés. Pour les besoins de la consolidation des comptes, le groupe a utilisé des comptes provisoires au 31 décembre 2014.

#### **(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 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>.

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total de 15 076 k€.

### **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**

Aucun évènement particulier n'est survenu depuis le début de l'exercice.

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

Depuis le début de l'exercice, les évènements 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 2014, un lot d'entrepôt, situé au Havre, boulevard Jules Dunant, pour une valeur de 2.903 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 est en voie d'achèvement complet.

##### **✓ SCI ZAIS**

Le groupe via la société civile Immobilière ZAIS est devenu propriétaire au mois de mars 2015 d'un terrain situé rue Villebois Mareuil à Aubervilliers.

L'actif porte sur une surface de 2 440 m<sup>2</sup> sur laquelle les bâtiments existant ont vocation à être démolis.

Une promotion portant sur un immeuble d'habitation sera construite pour une surface de commercialisation de 7 195 m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre un permis de construire a été déposé en juillet 2012.

### **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 2015.

## **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 2014, 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 4% 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 %	10 %	22 %
Bailleur 3	14 %	61 %	8 %	30 %
Bailleur 4	13 %	74 %	6 %	36 %
Bailleur 5	6 %	80 %	3 %	39 %
<b>Total 5 premiers Bailleurs</b>		<b>80 %</b>		<b>39 %</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 :

A la connaissance de la Société, il n'y a pas de risques significatifs non assurés.

### **1.3.10 Risque de liquidité**

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, les sociétés du Groupe EURASIA propriétaires, pourraient, en présence notamment d'une conjoncture économique dégradée, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes les actifs immobiliers qu'elles détiendraient, si elles souhaitaient procéder à de telles cessions.

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 2014, EURASIA GROUPE détenait 70 951 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 420 974 €.

### **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 2014 :

	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.

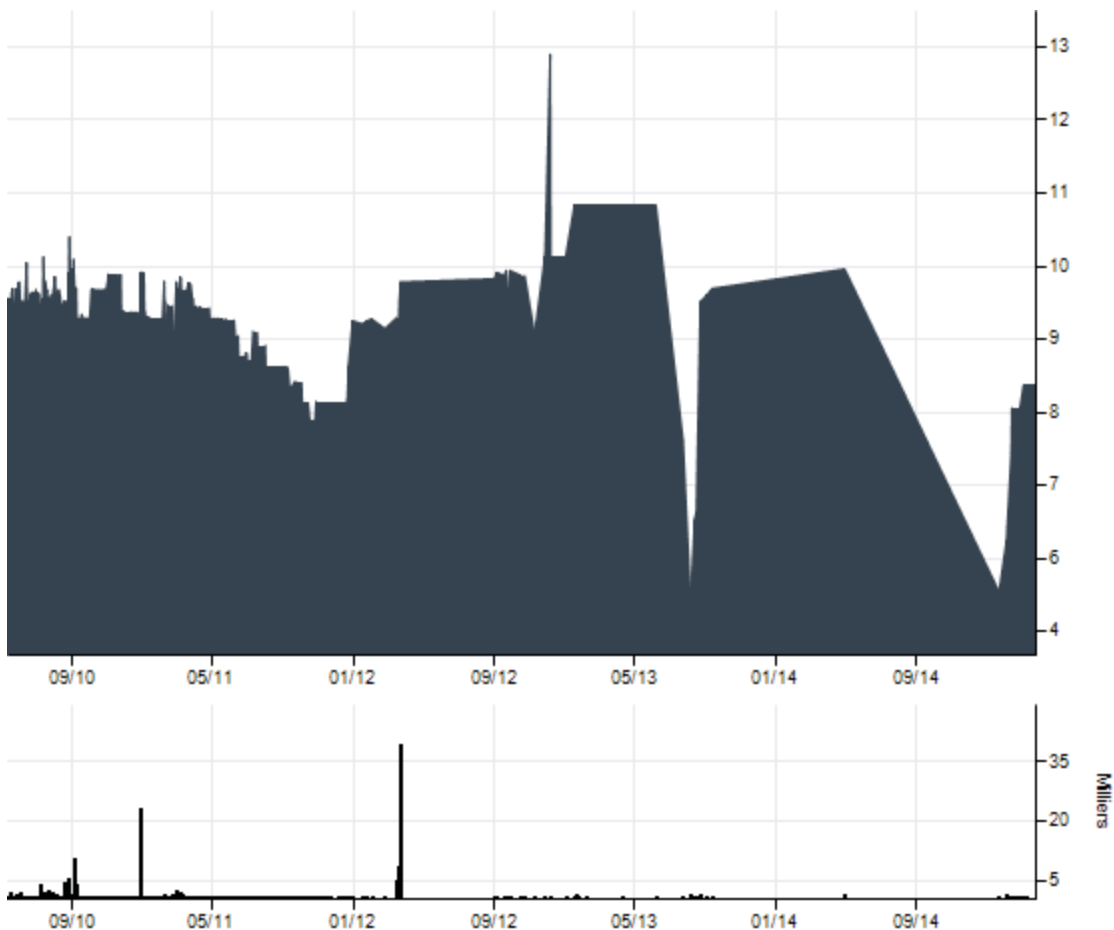
A ce jour, le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation qui est désormais caduque.

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

Les titres de la société sont cotés sur ALTERNEXT d'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 25 mars 2015, soit 8,2 €, ressort à 58,43 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 30 juin 2014 a, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 30 juin 2014, 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 2014, la Société a fait usage cette autorisation.

Elle a cédé 40 028 actions pour une valeur de 36 1143 €.

## 1.6 RESSOURCES HUMAINES

### 1.6.1 Ressources Humaines

La Société et les sociétés du Groupe emploient : 11 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.

## 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 2014.

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

Concernant l'exercice 2014:

EN €	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir <sup>1</sup>	585 695	292 850		878 545
Dettes échues <sup>2</sup>	938 515	469 258	448 359	1 856 132
Montant total <sup>3</sup> TTC	1 524 210	762 108	448 359	2 734 677

<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 €

*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*

### **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 31/12/2014	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 INVESTISSEMENTS - 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 31/12/2014	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 31/12/2014	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 2015, 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.

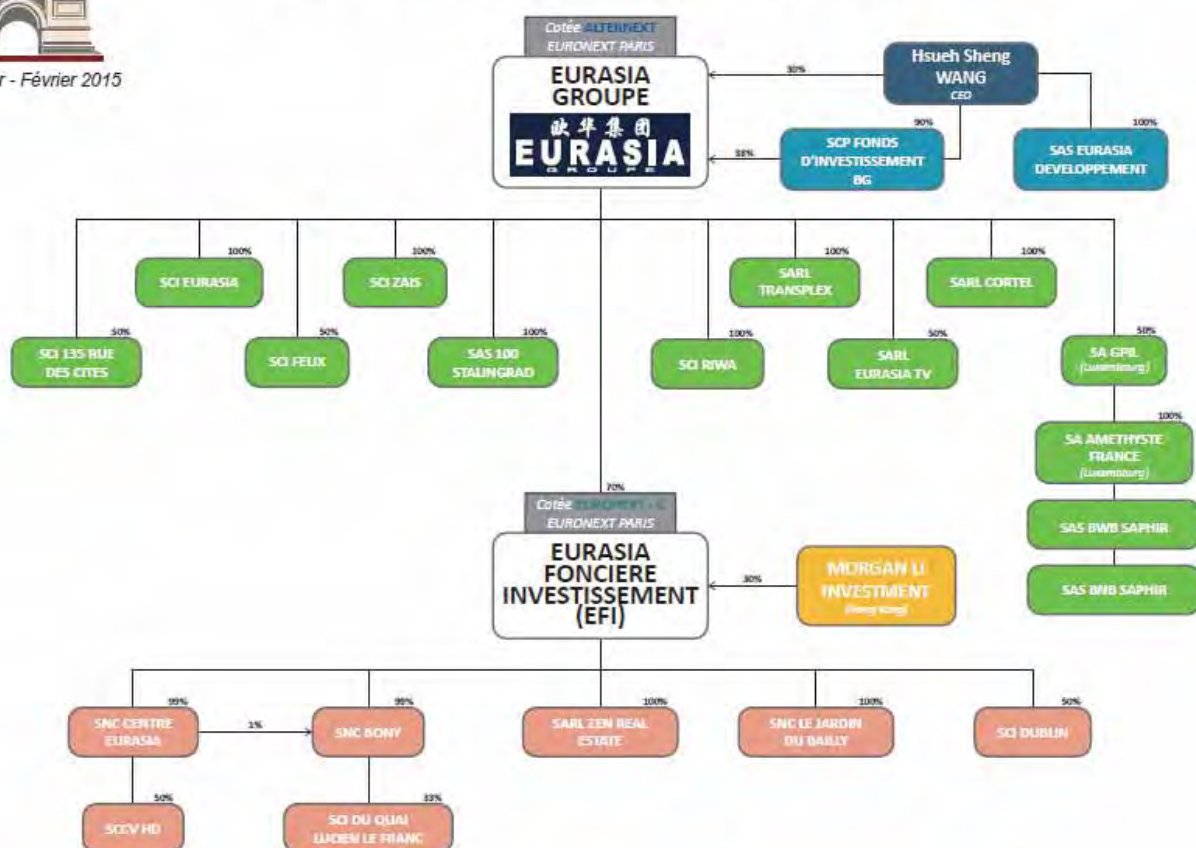
L'Assemblée Générale conférerait tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme 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 2014



### ORGANIGRAMME EURASIA GROUPE



### 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 880 374 € contre au 31 décembre 2013, 599 486 €.



En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Produits d'exploitation	880 374	656 766
Charges d'exploitation	389 579	388 828
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>490 795</b>	<b>267 938</b>

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

En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Autres achats et charges externes	237 863	275 352
Impôts et taxes	46 721	42 584

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	19 600 €
dotations aux amortissements sur actif circulant	85 390 €

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

En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Produits financiers	41 877	44 522
Charges financières	1 984	8 719
<b>Résultat financier</b>	<b>39 893</b>	<b>35 803</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **530 689 €** contre 303 741 € au 31 décembre 2013.

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
produits exceptionnels	17 728	18 032
charges exceptionnelles	0	8 847
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>17 728</b>	<b>9 186</b>

L'impôt sur les bénéfices : **183 728 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **365 161 €** contre au 31 décembre 2013, 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 **365 161 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
- La somme de .....365 161 €
- Soit un total après cette affectation de 2 462 144 euros

## **RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUEES**

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 305 323 €, contre 443 033 € au 31 décembre 2013.**

<b>En €</b>	<b>31 décembre 2014</b>	<b>31 décembre 2013</b>
Produits d'exploitation	305 454	443 480
Charges d'exploitation	377 692	426 174
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- 72 237</b>	<b>17 307</b>

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

<b>En €</b>	<b>31 /12 /2014</b>	<b>31/12 /2013</b>
Autres achats et charges externes	252 434	262 258
Impôts et taxes	85 486	119 357
Salaires	- 327	22 805
Charges sociales	0	1 307

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

En €	31/12/2014	31/12/2013
Dotations aux amortissements sur immobilisations	22 599	20 316
Dotation aux provisions sur actifs circulant	17 500	131

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

En €	31/12/2014	31/12/2013
Produits financiers	0	0
Charges financières	9 554	0
<b>Résultat financier</b>	<b>- 9 554</b>	<b>0</b>

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

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2014	31/12/2013
produits exceptionnels	6 893	10 966
charges exceptionnelles	37 967	10 477
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>- 31 074</b>	<b>489</b>

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par une perte de : **- 112 866 €**

### **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 de la perte de l'exercice s'élevant à **(112 866) €** est la suivante :

- La totalité, soit ..... (112 866) €  
au poste «REPORT A NOUVEAU», qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (204 260) € qui s'élèvera à un montant (317 126) €.

### **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 quinques du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 3 571 €.

### **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 970 072 € contre 936 581 € au 31 décembre 2013.**

En €	31/12/2014	31/12/2013
Produits d'exploitation	970 415	936 581
Charges d'exploitation	678 100	648 221
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>292 315</b>	<b>288 361</b>

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

En €	31/12/2014	31/12/2013
Autres achats et charges externes	298 574	317 106
Impôts et taxes	266 615	247 503
Salaires	38 856	9 440
Charges sociales	2 315	653

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

En €	31/12/2014	31/12/2013
dotations aux amortissements sur immobilisations	73 621	73 176
Dotation aux provisions pour risques et charges	809	343

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

En €	31/12/2014	31/12/2013
Produits financiers	17 062	18 390
Charges financières	284	0
<b>Résultat financier</b>	<b>16 778</b>	<b>18 390</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **309 093 €** contre 306 751 € au 31 décembre 2013.

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2014	31/12/2013
produits exceptionnels	1	15 843
charges exceptionnelles	22 443	64 543
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>(22 442)</b>	<b>(48 700)</b>

L'impôt sur les bénéfices : **102 355 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **184 296 €** contra au 31 décembre 2013, un bénéfice de 150 135 €.

### AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **184 296 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
- La somme de ..... 184 296 €
- Soit un total après cette affectation de **994 807 €**

#### 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 €**.

En €	31/12/2014	31/12/2013
Produits d'exploitation	396 000	396 000
Charges d'exploitation	288 020	286 449
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>107 981</b>	<b>109 551</b>

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

En €	31/12/2014	31/12/2013
Autres achats et charges externes	114 723	115 129
Impôts et taxes	132 948	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 :

En €	31/12/2014	31/12/2013
Produits financiers	0	0
Charges financières	5 774	6 402
<b>Résultat financier</b>	<b>(5 774)</b>	<b>(6 402)</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à 102 207 € contre au 31 décembre 2013, **112.922 €**

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2014	31/12/2013
produits exceptionnels	0	0 €
charges exceptionnelles	0	1 031 €
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>0</b>	<b>(1 031) €</b>

L'impôt sur les bénéfices : **34 0693 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **98 138 €** contre au 31 décembre 2013, un bénéfice de 67 734 €

### **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **98 138 €** est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»  
La somme de ..... 98 138 €  
Soit un total après cette affectation de **1 033 240 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 878 042 € contre au 31 décembre 2013, 823 722 €.**

En €	31/12/2014	31/12/2013
Produits d'exploitation	878 042	853 950
Charges d'exploitation	1 018 991	1 001 983
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(140 950)</b>	<b>(148 032)</b>

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

En €	31/12/2014	31/12/2013
Autres achats et charges externes	657 955	648.177
Impôts et taxes	233 536	226 365
Autres charges	0	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 :

En €	31/12/2014	31/12/2013
Produits financiers	2 937	3.607
Charges financières	93 649	99 169
<b>Résultat financier</b>	<b>(90 712)</b>	<b>(95 562)</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (231 662) € contre au 31 décembre 2013 à **(210.703) €**

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2014	31/12/2013
produits exceptionnels	0	0
charges exceptionnelles	1 510	60
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>(1 510)</b>	<b>(60)</b>

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

**Le résultat net comptable** se traduit par une perte de **(233 172) €** contre au 31 décembre 2013 une perte de (243 655) €

## AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(233 172) €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
La somme de ..... (233 172) €  
Soit un total après cette affectation de **(794 894) €**

### **2.2.6 SCI DU135 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.

En euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	8 378	13 342
Résultat d'exploitation	(8 378)	(13 342)
Résultat financier	0	(0)
Résultat exceptionnel	0	(39 041)
Résultat comptable	(8 378)	(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 Lot. 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 à 2 297 924 € contre au 31 décembre 2013, 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 2 522 458 € contre au 31 décembre 2013, 2.413.111 €.**

En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Produits d'exploitation	2 522 458	2 342 629
Charges d'exploitation	2 124 804	2 031 712
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>397 654</b>	<b>310 917</b>

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

En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Autres achats et charges externes	1 935 832	1 840 159
Impôts et taxes	98 212	96 750

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

dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	90 760 €
Dotation aux provisions sur actifs circulants	0 €

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

En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Produits financiers	2 129	0
Charges financières	48 244	48 244
<b>Résultat financier</b>	<b>(46 115)</b>	<b>(48 244)</b>

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Produits exceptionnels	117 351	117 352
Charges exceptionnelles	0	6 733
Dotation aux provisions pour ravalement	0	197 200
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>117 1</b>	<b>(86 581)</b>

Le **résultat net comptable** se traduit par un Bénéfice de 468 890 € contre au 31 décembre 2013, un bénéfice de 176 092 €. Cette société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

### **2.2.8 SAS DU 100 AVENUE DE STALINGRAD**

La SAS du 100 Stalingrad est propriétaire d'un immeuble de bureaux situé à Arcueil, 100, avenue de Stalingrad qui est partiellement loué.

### **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 654 126 €.**

<b>En €</b>	<b>31/12/2014</b>
Produits d'exploitation	654 126
Charges d'exploitation	677 873
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(23 746)</b>

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

<b>En €</b>	<b>31/12/2014</b>
Autres achats et charges externes	130 434
Impôts et taxes	203 777
Autres charges	3
salaires	16 335
Cotisations sociales	745

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	326 579 €
Dotation aux provisions sur actif circulant	0 €

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

<b>En €</b>	<b>31/12/2014</b>
Produits financiers	0
Charges financières	336 017
<b>Résultat financier</b>	<b>(336 017)</b>

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (359 763) €.

Le résultat exceptionnel :

<b>En €</b>	<b>31/12/2014</b>
produits exceptionnels	14 090
charges exceptionnelles	34 372
<b>Résultat exceptionnel de</b>	<b>(20 282)</b>

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

**Le résultat net comptable** se traduit par une perte de **(380 045) €**.

### **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(380 045) €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
La somme de ..... (380 045) €  
Soit un total après cette affectation de **(5 961 417) €**

#### **2.2.9 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 Euronext Paris (compartiment C) (Code ISIN FR0000061475-Mnémonique : EFI).

##### **(ii) Le Patrimoine**

Au 31 décembre 2014, 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, qui détient :
  - 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnole (93) quartier de la Noue.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
  - 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules en cours de commercialisation ;
  - 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 ;

- Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
  - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à la Courneuve d'une surface de 14.370 m<sup>2</sup>, acquis le 14 juin 2013 pour un prix de 5.200.000 €.
- 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.
  - 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.
    - une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour.
  - 100% du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE qui a acquis le 07 janvier 2014 un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92500) 212 avenue Paul Doumer, d'une superficie de 5 926 m<sup>2</sup> pour un montant de 7 500 000 €.

### *(iii) Les loyers*

Le site d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo) a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2014 de 1 069 519 € HT avec un taux d'occupation de 96% contre, au 31 décembre 2013, 1 236 388 K€ HT pour un taux d'occupation est de 98%.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'exercice 2014 de 84 k€ HT avec un taux d'occupation de 100 % sans changement par rapport à l'exercice 2013.

Le site de La Courneuve quai Louis Blériot a généré, sur l'exercice 2014, un loyer annuel HT de 372 166 € pour un taux d'occupation de 86% contre au 31 décembre 2013, 331 303 € HT pour un taux d'occupation est de 82%.

Le site de Rueil Malmaison a généré un loyer au titre de l'exercice 2014 de 637 424 € HT avec un taux d'occupation de 45%

Enfin le site de de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 7 K€ sans changement par rapport à l'exercice 2013.

#### ***(iv) Activité de promotion immobilière***

Les actifs immobiliers en stocks pour l'activité de promotion sont 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 ;
- SARL ZEN REAL ESTATE à Rueil Malmaison ;
- La SCI du Quai Lucien Lefranc à Aubervilliers,

Les programmes de construction en cours :

- Quai Lucien Lefranc : 12 cellules commerciales construites dont 6 vendues.
- le Havre : 3 lots représentant 33.547 m<sup>2</sup> ont été vendus pour une valeur globale de 15 076 K€.
- Les travaux de construction relatifs aux programmes « Jardins du Bailly » sont finalisés à 40% et se poursuivent dans les conditions et délais contractuellement convenus.
- Les travaux de construction du programme immobilier porté par la SCCV HD sont achevés et le programme de commercialisation vient de commencer.

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

Le Groupe EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI (ci-après 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 2014, le Groupe EFI a procédé aux opérations suivantes :

##### **1. Le site du 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 74.000 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 futur 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>.

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total de 15.076 K€.

## **2 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) dont la surface de vente est de 1.790 m<sup>2</sup>. La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.557 K€.

Au cours de l'exercice, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour.

Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600K€.

Cette propriété a été classée en stocks. Ce bien n'est pour l'instant pas exploité et un projet immobilier est en cours d'étude.

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

Au 31 décembre 2013, EFI avait 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2014, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

## **4. Zen Real Estate**

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 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.

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950K€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500 K€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5926 m<sup>2</sup> est partiellement loué.

## **5. Studio Victoria**

EFI a versé un montant global de 2 058 K€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995 m<sup>2</sup>.

## **6. L'opération du quai Lucien Lefranc 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 d'une surface total de 950 m<sup>2</sup>. Le coût des travaux s'est élevé à 2.500 K€.

Les travaux sont achevés et la société a cédé sept lots sur les douze existants générant un chiffre d'affaires de 450.000 € HT.

### 7. L'opération HD à Bagnolet

La SCCV HD est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue dont la construction est achevée. La surface de vente est de 2 379 m<sup>2</sup>.

La commercialisation vient de commencer mais à ce jour aucun lot n'a encore été vendu.

#### *(vi) Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours*

Aucun évènement particulier ne s'est produit depuis le début de l'exercice en cours

#### *(vii) 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.

### Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	17 392	6 639
Total des capitaux propres		
Chiffre d'Affaires	394	383
Résultat d'exploitation	0	0
Résultat avant impôt	- 0,6	- 117
Résultat exceptionnel	- 12	- 117
Résultat net	24	- 0,15
	- 11	-117

## 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 2014, 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 2014

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	31/12/2014		Méthode consolidation	31/12/2013	
			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 globale	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%	intégration globale	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	intégration globale	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
ZEN REAL ESTATE	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%			
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100.0%	100.0%			
ICP France	SARL	intégration globale	100.0%	80.0%			
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	mise en équivalence	33.0%	22.9%
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	50.0%	50.0%

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 2014 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2014.

Le **chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2014 s'est élevé à **38 528 K€** contre au 31 décembre 2013, **24 480 K€**.

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 2014, participant ainsi à la croissance du volume et au dynamisme de l'activité.

Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2014 ressort à **51 540 K€** alors qu'il était de 30.931 K€ en 2013.

Les **charges d'exploitation** ont légèrement augmentées en 2014 et se sont élevées à 31 025 K€, contre au 31 décembre 2013, 19 834 K€ grâce à une politique très stricte de maîtrise des coûts.



Le résultat d'exploitation consolidé au 31 décembre 2014 ressort à **19 515 K€**, contre au 31 décembre 2013, 11 097 K€.

Le résultat financier s'est élevé au 31 décembre 2014 à **- 1 779 K€** contre au 31 décembre 2013, - 1 372 K€.

Le résultat net de l'ensemble consolidé 2014 s'est élevé à **11 925 K€**, contre au 31 décembre 2013, 6 084 K€.

Le résultat net de l'ensemble part du groupe au 31 décembre 2014 s'est élevé à **11 089 K€**, contre au 31 décembre 2013, 5 380 K€.

en milliers €	solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	37 066	30 545	19 745	10 800	6 521
Contrats location financement	5 452	4 701	3 498	1 203	751
Concours bancaires	194	0	0	0	194
Dépôts de garantie	5 267	4 722	4 722	0	545
Autres dettes financières	11 320	7 401	7 432	0	3 918
<b>Total des dettes financières</b>	<b>59 299</b>	<b>47 369</b>	<b>35 398</b>	<b>12 002</b>	<b>11 930</b>

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

### Autres passifs

en milliers €	Solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	398	0	0	0	398
Dettes sociales	102	0	0	0	102
Dettes fiscales	4 985	0	0	0	4 985
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 523	1 464	1 064	399	60
Autres dettes	4 878	2 920	2 920	0	1 958
Produits constatés d'avance	7 070	0	0	0	7 070
<b>Total des autres passifs</b>	<b>18 957</b>	<b>4 384</b>	<b>3 985</b>	<b>399</b>	<b>14 573</b>

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

### Charges financières

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 782	1 366
Intérêts des comptes courants d'associés	-60	0
Autres charges	87	36
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1 810</b>	<b>1 402</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	31
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1 779</b>	<b>1 372</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**

#### **5.1 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 2015, 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.

## **5.2 Renouvellement du mandat des administrateurs**

Il est à noter que les mandats des administrateurs arrivant tous à échéance au cours de l'assemblée générale d'approbation des comptes du 30 juin 2015, il vous sera demandé de vous prononcer sur le renouvellement de leurs mandats pour une durée de 6 années qui viendra à expiration lors de l'assemblée annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2020 qui se tiendra dans le courant de l'année 2021.

## **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 32 109 €.

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	2010	2011	2012	2013	2014
-----------	------	------	------	------	------

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

Capital social	605.712	605.712	605.712	605.712	605.712
Nombre d'actions émises	7.126.025	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.	9.114.020	14.608.917	15.873.747	16.253.558	18.601.764
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	1.387.851	1.314.145	1.339.201	2.076.258	2.554.046
Impôt sur les bénéfices	0	83.071	135.305	143.224	214.263
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	650.451	235.604	239.867	269.449	409.464
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	0,19	0,017	0,13	0,29	0,34
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0,091	0,033	0,034	0,038	0,057
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

#### 4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	8	16	16	16	11
Montant de la masse salariale	123.802	239.651	258.110	208.041	198.124
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	41.818	90.964	95.980	61.635	58.528

## ANNEXE 2

### PROJETS DE RESOLUTIONS

#### **Première résolution : (Examen et Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014)**

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 2014, 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 409 464 euros.

#### **Deuxième résolution : (Examen et approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014)**

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 2014, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2014 et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2014 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 **11 089 K euros**.

#### **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.

#### **Quatrième 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 2014 se soldent par un bénéfice de 409 464 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à 1 944 315 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de 2 353 779 euros.

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

**Cinquième 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 2014.

**Sixième résolution : (Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur WANG Hsueh Sheng)**

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur WANG Hsueh Sheng est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

**Septième résolution : (Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Meihua WANG)**

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Meihua WANG est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

**Huitième résolution : (Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Sandrine WANG)**

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Sandrine WANG est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

**Neuvième 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 2015, 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.

#### **Dixième 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 2014

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: 11 salariés dont 5 Femmes
Embauches et licenciements	La société a procédé a 2 licenciements et a embauché 5 personnes en 2014
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 - 18 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 Bagnole 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.
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.

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 contribuer à la réduction des 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 groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m <sup>2</sup> 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 541 489 M <sup>2</sup>
<b>Changement climatique</b>	
Rejets de gaz à effet de serre	La société a mis en place une politique de développement durable visant à optimiser la 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	Les entreprises mandatées par la société (Gros œuvre ou entreprise générale) mettent en place des boîtes de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2014.
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction 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 lessous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	La société sous-traite l'intégralité des 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	Pas d'action spécifique sur ce sujet jugé non pertinent au regard de l'implantation du groupe.

# Comptes consolidés

2014

**EURASIA GROUPE**  
**Comptes consolidés annuels**  
**au 31 décembre 2014**  
**(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 2014

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

ACTIF	Notes	31/12/2014	31/12/2013
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	42 973	36 613
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	108 611	94 714
Immobilisations financières		8 160	2 517
Titres mis en équivalence		4 067	98
Impôts différés Actif		1 807	2 106
<b>Total Actif non courants</b>		<b>166 608</b>	<b>137 038</b>
Stocks et en-cours	7.3	9 242	10 333
Clients et comptes rattachés	7.4	11 827	7 325
Autres créances	7.4	5 094	8 114
Trésorerie et équivalents		2 675	891
<b>Total Actifs courants</b>		<b>28 839</b>	<b>26 662</b>
<b>Total Actif</b>		<b>195 447</b>	<b>163 700</b>

PASSIF	Notes	31/12/2014	31/12/2013
En milliers euros			
Capital	7.5	606	606
Primes liées au capital	7.5	12 578	12 578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	48 341	48 245
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		11 089	5 380
<b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b>		<b>72 614</b>	<b>66 809</b>
Intérêts Hors Groupe		3 230	2 414
<b>Total capitaux propres</b>		<b>75 844</b>	<b>69 223</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières non courantes	7.6	47 369	40 390
Impôts différés Passif		31 805	29 633
Autres passifs non courants	7.7	4 384	1 464
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>83 558</b>	<b>71 486</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions	7.7	398	607
Dettes financières courantes	7.6	11 930	3 496
Fournisseurs		9 542	3 253
Autres passifs courants	7.7	14 175	15 634
<b>Total Passifs courants</b>		<b>36 045</b>	<b>22 990</b>
<b>Total Passif</b>		<b>195 447</b>	<b>163 700</b>



## II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/2014 (1)	31/12/2013 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	38 528	24 480	14 048
Production stockée		0	0	0
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		92	1 400	-1 308
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	12 921	5 051	7 870
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>51 540</b>	<b>30 931</b>	<b>20 609</b>
Achats consommés		-7 950	-1 179	-6 770
Autres charges d'exploitation		-17 790	-14 564	-3 226
Impôts et taxes		-3 751	-2 366	-1 385
Charges de personnel		-848	-304	-544
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 472	-1 205	-267
Autres charges		-214	-215	1
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-32 025</b>	<b>-19 834</b>	<b>-12 192</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>19 515</b>	<b>11 097</b>	<b>8 418</b>
<b>Résultat financier</b>	7.10	<b>-1 779</b>	<b>-1 372</b>	<b>-408</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>17 736</b>	<b>9 726</b>	<b>8 010</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>-633</b>	<b>-386</b>	<b>-247</b>
Impôts sur les bénéfices	7.11	-6 011	-3 219	-2 792
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>11 092</b>	<b>6 121</b>	<b>4 971</b>
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		834	-37	871
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>11 925</b>	<b>6 084</b>	<b>5 841</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		837	704	133
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>11 089</b>	<b>5 380</b>	<b>5 709</b>
Résultat par actions (en Euros)		<b>1.556</b>	<b>0.755</b>	<b>0.801</b>
Résultat dilué par action (en Euros)		<b>1.556</b>	<b>0.755</b>	<b>0.801</b>

**III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL**

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
<b>Résultat de la période</b>		<b>11 925</b>	<b>6 084</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 la période</b>		<b>11 925</b>	<b>6 084</b>

**IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<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>
Résultat global consolidé					11 089	837	11 925
Affectation du résultat				5 380	-5 380		0
Divers (variation périmètre)				-5 546		-21	-5 567
Opérations sur actions propres			263				263
<b>Situation au 31/12/2014</b>	<b>606</b>	<b>12 578</b>	<b>-520</b>	<b>48 861</b>	<b>11 089</b>	<b>3 230</b>	<b>75 844</b>

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé	11 925	6 084
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	638	1 242
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-834	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-12 921	-5 051
Impôts différés	5 477	2 758
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4 286</b>	<b>5 032</b>
Var. stocks	1 091	-2 455
Var. créances clients et autres débiteurs	-83	-882
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	8 021	5 196
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>	<b>9 028</b>	<b>1 859</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>13 315</b>	<b>6 891</b>
Décassements sur investissements corporels et incorporels	-18 382	-9 350
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-5 602	0
Var. autres passifs courants / non courants	14	109
Incidences variations de périmètre	-73	-449
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-24 043</b>	<b>-9 689</b>
Emprunts obtenus	15 250	6 500
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-2 568	-3 739
Apports en capital	0	0
Opérations sur actions propres	0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>	<b>12 682</b>	<b>2 761</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>1 953</b>	<b>-37</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>527</b>	<b>564</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<b>2 481</b>	<b>527</b>
<b>Détail de la trésorerie</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Trésorerie Actif	2 675	891
Trésorerie Passif	194	363
<b>Total</b>	<b>2 481</b>	<b>527</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2014**

### **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 2014 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales à cette même date.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 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 six 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 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 2014, sont survenus les faits marquants suivants :

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

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total

de 15 076k€.

## **2. 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). La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€.
- Au cours de l'exercice, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600k€. Cette propriété a été classée en stocks.

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

Au 31 décembre 2013, EFI avait 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2014, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

La société porte un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Villejuif. L'immeuble dispose d'une superficie utile de 6622,5m<sup>2</sup>.

## **4. ZEN REAL ESTATE**

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 portait aucun actif au 31/12/2013 et avait été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de

bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500k€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5926m<sup>2</sup> est partiellement loué.

## **5. STUDIO VICTORIA**

EFI a versé un montant global de 2 058k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m<sup>2</sup>.

## **6. ICP FRANCE**

Constitution de la société ICP France au mois d'Avril 2014 avec objectif de racheter à la barre du tribunal, la société Interface Cosmétiques & Parfums, en liquidation judiciaire.

Cette société, dont l'usine est située à Gisors, emploie 19 personnes.

Le processus d'analyse et de justification des comptes de cette société est en cours à la date de publication des présents comptes consolidés. Pour les besoins de la consolidation des comptes, le groupe a utilisé des comptes provisoires au 31 décembre 2014.

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

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.
- Crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.
- Dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Arcueil, le groupe a obtenu un financement bancaire d'un montant de 5 500 000 € auprès de la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE.
- Au mois de décembre 2014, le groupe a obtenu une ouverture d'un crédit en compte courant d'un montant principal de 3 800 000 € auprès de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS.

### **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2014**

Néant.

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

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

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe a établi les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2014 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)

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013, à l'exception des normes et interprétations d'application obligatoire au 1er janvier 2014 :

- IFRS 10 – Etats financiers et IAS 27 révisée – États financiers individuels :  
IFRS 10 remplace l'ancienne norme IAS 27 États financiers consolidés et individuels et l'ancienne interprétation SIC 12 – Consolidation - entités ad hoc. Ce texte introduit une nouvelle définition du contrôle reposant sur le pouvoir, l'exposition (et les droits) à des rendements variables et la capacité d'exercer ce pouvoir afin d'influer sur les rendements ;
- IFRS 11 – Partenariats et IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises :  
IFRS 11 et IAS 28 révisée remplacent les normes IAS 31 – Participations dans des coentreprises et IAS 28 – Participations dans des entreprises associées, ainsi que l'interprétation SIC 13 – Entités contrôlées en commun – apports non monétaires par des coentrepreneurs. La définition du contrôle conjoint repose sur l'existence d'un accord contractuel et le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Ces textes prévoient essentiellement deux traitements comptables distincts, puisqu'IFRS 11 supprime la méthode de l'intégration proportionnelle applicable aux entités contrôlées conjointement :

- les partenariats qualifiés d'opérations conjointes car ils donnent des droits sur des actifs et des obligations au titre des passifs, sont comptabilisés à hauteur des quotes-parts d'actifs, de passifs, de produits et de charges contrôlées par le Groupe conformément à l'accord contractuel. Une opération conjointe peut être réalisée à travers un simple contrat ou à travers une entité juridique contrôlée conjointement ;



- les partenariats qualifiés de coentreprises, parce qu'ils donnent uniquement un droit sur l'actif net sont désormais consolidés selon la méthode de la mise en équivalence ;

- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités :  
Ce texte regroupe l'ensemble des informations à fournir lorsqu'une entité détient des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées ou des entités structurées non consolidées, quel que soit le niveau de contrôle ou d'influence exercé sur l'entité ;
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 – dispositions transitoires :  
Ces amendements apportent des clarifications aux dispositions transitoires de la Norme IFRS 10 et fournissent des allègements sur les informations comparatives à présenter en limitant les retraitements à la période précédente. En outre, concernant les informations à fournir pour les entités structurées non consolidées, les amendements suppriment l'obligation de présenter une information comparative pour les périodes précédentes à celle où la norme IFRS 12 est appliquée pour la première fois ;
- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers : Cet amendement clarifie les règles de compensation ;
- Amendement à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers :  
Cet amendement concerne l'information à fournir sur le montant recouvrable des actifs dépréciés lorsque ce montant est basé sur la juste valeur diminuée des coûts de sortie ;
- Amendement IAS 39 – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture :  
Cet amendement traite de la possibilité de poursuivre la comptabilité de couverture dans la situation où un dérivé, qui a été désigné comme instrument de couverture fait l'objet d'une novation d'une contrepartie vers une contrepartie centrale suite à de nouvelles lois ou nouveaux règlements, si certaines conditions sont remplies (dans ce contexte, la novation d'un dérivé est la substitution à la contrepartie initiale du contrat d'une nouvelle contrepartie).

L'application de la norme IFRS 11 a eu pour conséquence principale de consolider la société GPIL et ses filiales par mise en équivalence au lieu de l'intégration proportionnelle pratiquée antérieurement. Les principaux impacts de ce changement de méthode sur les comptes publiés au 31 décembre 2013 sont présentés dans la note 6.3.

L'application de autres nouvelles normes et amendements ont n'a pas eu d'impact significatif sur les capitaux propres du Groupe. En particulier, l'application de la norme IFRS 13 n'a impacté ni les comptes ni les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers mises en œuvre par les experts évaluateurs.

## **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.

#### 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.

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.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2014 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.

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

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	31/12/2014		Méthode consolidation	31/12/2013	
			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 globale	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%	intégration globale	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	intégration globale	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
ZEN REAL ESTATE	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%			
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100.0%	100.0%			
ICP France	SARL	intégration globale	100.0%	80.0%			
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	mise en équivalence	33.0%	22.9%
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	50.0%	50.0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

Compte-tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, GPIL SA et ses filiales Améthyste France, Bwb Saphir, BnB Saphir ainsi que la « SCI 135 Rue des cités » sont désormais consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

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

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 21 sociétés au 31 décembre 2014.

Les entités « ZEN REAL ESTATE », « 100 Avenue Stalingrad » et « ICP France » sont entrées dans le périmètre de consolidation dès le 30 Juin 2014.

## 6.3. IMPACTS SUR LES ETATS FINANCIERS

Les tableaux ci-dessous récapitulent les incidences sur le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé et le tableau consolidé des flux de trésorerie, résultant du changement de méthode lié à la première application de la norme IFRS 11.

## 6.3.1. Impacts sur les principaux agrégats du compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2013 publié</b>	<b>Première application IFRS 11</b>	<b>31/12/2013 retraité</b>
Chiffre d'affaires hors taxes	24 480	-1 171	23 308
Variation de Juste Valeur des immeubles	5 051	-480	4 571
Résultat d'exploitation	11 097	-1 369	9 728
Résultat financier	-1 372	205	-1 166
Résultat courant	9 726	-1 164	8 562
Résultat net des sociétés intégrées	6 121	-760	5 361

## 6.3.2. Impacts sur les principaux agrégats du bilan consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2013 publié</b>	<b>Première application IFRS 11</b>	<b>31/12/2013 retraité</b>
Actifs non courants	137 038	-15 835	121 203
Actifs courants	26 662	-722	25 940
Dettes financières	43 886	-7 733	36 153
Impôts différés passif	29 633	-3 094	26 538
Autres passifs	17 098	-2 400	14 697
Autres provisions	607	-209	398
Fournisseurs	3 253	-203	3 050

## 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	36 612	0	0	0	5 698	42 310
Autres immobilisations incorporelles		700				700
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
<b>Total</b>	<b>37 602</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 698</b>	<b>44 000</b>
<b>Variation des amortissements</b>						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	0	38	0	0	0	38
<b>Total des amortissements</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>Total net</b>	<b>37 602</b>					<b>43 961</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 2014.

### 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	90 522	14 629	0	-10 355	7 223	102 020
Agencements constructions	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	1 804	3 053	0	-14	0	4 842
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>97 915</b>	<b>17 682</b>	<b>0</b>	<b>-10 369</b>	<b>7 223</b>	<b>112 452</b>
<b>Variation des amortissements</b>						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	3 201	640	0	0	0	3 841
<b>Total des amortissements</b>	<b>3 201</b>	<b>640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 841</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>94 714</b>					<b>108 611</b>

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

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 15 939€ au 31 décembre 2014 (juste valeur).

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

## 7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Matières premières et fournitures	24		24	92
Stocks immobiliers	9 217	0	9 217	10 241
<b>Total des stocks</b>	<b>9 242</b>	<b>0</b>	<b>9 242</b>	<b>10 333</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 du semestre 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	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>
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	3 351		2 004	1 202	6 557
- Coût de revient ventes	-7 581				-7 581
<b>Stocks au 31/12/2014</b>	<b>3 568</b>	<b>84</b>	<b>3 153</b>	<b>2 412</b>	<b>9 217</b>

## 7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>13 656</b>	<b>-1 829</b>	<b>11 827</b>	<b>10 225</b>
Avances et acomptes sur cdes	0		0	39
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 499	0	1 499	1 006
Autres créances	3 524	0	3 524	4 002
Charges constatées d'avance	71		71	167
<b>Total des autres créances</b>	<b>5 094</b>	<b>0</b>	<b>5 094</b>	<b>8 114</b>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>18 750</b>	<b>-1 829</b>	<b>16 922</b>	<b>15 439</b>

## 7.5. CAPITAUX PROPRES

**7.5.1. Capital**

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2014.

**7.5.2. Réserves**

Au 31 décembre 2014, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

**7.5.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2014.

**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.

Plusieurs opérations de cessions et de rachats d'actions sont intervenues au cours de l'exercice 2014 ramenant le montant des titres auto-détenues de 782 117.11€ au 31 décembre 2013 à 520 973.71 € à la clôture de l'exercice 2014.



## 7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	37 066	30 545	19 745	10 800	6 521
Contrats location financement	5 452	4 701	3 498	1 203	751
Concours bancaires	194	0	0	0	194
Dépôts de garantie	5 267	4 722	4 722	0	545
Autres dettes financières	11 320	7 401	7 432	0	3 918
<b>Total des dettes financières</b>	<b>59 299</b>	<b>47 369</b>	<b>35 398</b>	<b>12 002</b>	<b>11 930</b>

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

Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	solde 31/12/2014	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	37 066	13 513	23 553	0
Contrats location financement	5 452	0	14 462	0
Concours bancaires	194	0	194	0
Dépôts de garantie	5 267	0	0	5 267
Autres dettes financières	11 320	442	0	10 878
<b>Total des dettes financières</b>	<b>59 299</b>	<b>13 955</b>	<b>38 209</b>	<b>16 145</b>

## 7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	398	0	0	0	398
Dettes sociales	102	0	0	0	102
Dettes fiscales	4 985	0	0	0	4 985
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 523	1 464	1 064	399	60
Autres dettes	4 878	2 920	2 920	0	1 958
Produits constatés d'avance	7 070	0	0	0	7 070
<b>Total des autres passifs</b>	<b>18 957</b>	<b>4 384</b>	<b>3 985</b>	<b>399</b>	<b>14 573</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	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	25 243	21 689
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	13 285	2 790
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>38 528</b>	<b>24 480</b>

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

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Juste valeur immeubles	7 223	3 375
Juste valeur droits au bail	5 698	1 676
<b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>12 921</b>	<b>5 051</b>

## 7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 782	1 366
Intérêts des comptes courants d'associés	-60	0
Autres charges	87	36
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1 810</b>	<b>1 402</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	31
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1 779</b>	<b>1 372</b>

## 7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Impôts exigibles	534	461
impôts différés	5 178	2 413
Impôts différés sur activation déficit	299	344
<b>Impôts</b>	<b>6 011</b>	<b>3 219</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 2014, les apports s'élevaient à 2 737 022 € au profit d'EFI et 101 355 € au profit d'Eurasia Groupe.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

L'ensemble des comptes courants de Monsieur Wang Hsueh Sheng représentent un total de 521 499 € au 31 décembre 2014.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

## 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€	2 895
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€	3 619
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€	2 716
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
ZEN REAL ESTATE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers.	7 140
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 366
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 339
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	8 559
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1 170
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3 008
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2 363
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	9 600
EURASIA GROUPE	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	- Privilège de Prêteur de deniers - Délégation / cession des loyers	6 600
TRANSPLEX	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	Crédit en compte courant Caution solidaire de EURASIA GROUPE et garantie hypothécaire portant sur l'ensemble immobilier à Aubervilliers (57, rue de la Haie Coq)	4 560
<b>Total</b>			<b>59 737</b>

Rapport du  
commissaire aux  
comptes sur les  
comptes consolidés

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes consolidés  
de

eurasia groupe

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

Exercice clos le 31/12/2014

\*\*\*\*\*

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 2014 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 CONSOLIDÉS :

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 2014 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.

## 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 20 mai 2015.

Le Commissaire aux comptes,  
Bernard CARETTE





**EURASIA GROUPE**  
**Comptes consolidés annuels**  
**au 31 décembre 2014**  
**(IFRS)**

Bernard CARETTI  
Expert Comptable  
Contrôleur aux Comptes

**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.

Bernard GARETTI  
Expert Comptable  
Compagnie des Chartrés

## Comptes consolidés au 31 Décembre 2014

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

ACTIF	Notes	31/12/2014	31/12/2013
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	42 973	36 613
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	108 611	94 714
Immobilisations financières		8 160	2 517
Titres mis en équivalence		4 057	98
Impôts différés Actif		1 807	2 106
<b>Total Actif non courants</b>		<b>166 608</b>	<b>137 038</b>
Stocks et en-cours	7.3	9 242	10 333
Clients et comptes rattachés	7.4	11 827	7 325
Autres créances	7.4	5 094	8 114
Trésorerie et équivalents		2 675	891
<b>Total Actifs courants</b>		<b>28 839</b>	<b>26 662</b>
<b>Total Actif</b>		<b>195 447</b>	<b>163 700</b>

PASSIF	Notes	31/12/2014	31/12/2013
En milliers euros			
Capital	7.5	606	606
Primes liées au capital	7.5	12 578	12 578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	48 341	48 245
Reserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		11 089	5 380
<b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b>		<b>72 614</b>	<b>66 809</b>
Intérêts Hors Groupe		3 230	2 414
<b>Total capitaux propres</b>		<b>75 844</b>	<b>69 223</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières non courantes	7.6	47 369	40 190
Impôts différés Passif		31 805	29 633
Autres passifs non courants	7.7	4 384	1 464
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>83 558</b>	<b>71 486</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions	7.7	398	- 607
Dettes financières courantes	7.6	11 930	3 496
Fournisseurs		9 542	3 253
Autres passifs courants	7.7	14 175	15 634
<b>Total Passifs courants</b>		<b>36 045</b>	<b>22 990</b>
<b>Total Passif</b>		<b>195 447</b>	<b>163 700</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDÉ

En milliers Euros	Note	31/12/2014 (1)	31/12/2013 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	38 528	24 480	14 048
Production stockée		0	0	0
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		92	1 400	-1 308
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	12 921	5 051	7 870
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>51 540</b>	<b>30 931</b>	<b>20 609</b>
Achats consommés		-7 950	-1 179	-6 770
Autres charges d'exploitation		-17 790	-14 564	-3 226
Impôts et taxes		-3 751	-2 366	-1 385
Charges de personnel		-848	-304	-544
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 472	-1 205	-267
Autres charges		-214	-215	1
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-32 025</b>	<b>-19 834</b>	<b>-12 192</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>19 515</b>	<b>11 097</b>	<b>8 418</b>
Résultat financier	7.10	-1 779	-1 372	-408
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>17 736</b>	<b>9 726</b>	<b>8 010</b>
Résultat Exceptionnel		-633	-386	-247
Impôts sur les bénéfices	7.11	-6 011	-3 219	-2 792
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>11 092</b>	<b>6 121</b>	<b>4 971</b>
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		834	-37	871
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>11 925</b>	<b>6 084</b>	<b>5 841</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		837	704	133
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>11 089</b>	<b>5 380</b>	<b>5 709</b>
Résultat par actions (en Euros)		1.556	0.755	0.801
Résultat dilué par action (en Euros)		1.556	0.755	0.801

Bernard CARETTI  
 Directeur Général  
 Compagnie des Alpes

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Résultat de la période		11 925	6 084
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			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de la période		11 925	6 084

## IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2012	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
Situation au 31/12/2013	606	12 578	-783	49 027	5 380	2 414	69 223
Résultat global consolidé					11 089	837	11 925
Affectation du résultat				5 380	-5 380		0
Divers (variation périmètre)				5 546		-21	-5 567
Opérations sur actions propres			263				263
Situation au 31/12/2014	606	12 578	-520	48 861	11 089	3 230	75 844

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé	11 925	6 054
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	638	1 242
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-834	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-12 921	-5 051
Impôts différés	5 477	2 758
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4 286</b>	<b>5 032</b>
Var. stocks	1 091	-2 455
Var. créances clients et autres débiteurs	-83	-852
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	8 021	5 196
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>	<b>9 028</b>	<b>1 859</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>13 315</b>	<b>6 891</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-18 382	-9 350
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-5 802	0
Var. autres passifs courants / non courants	14	109
Incidences variations de périmètre	-73	-449
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-24 043</b>	<b>-9 689</b>
Emprunts obtenus	15 250	6 500
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-2 568	-3 739
Apports en capital	0	0
Opérations sur actions propres	0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>	<b>12 682</b>	<b>2 761</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>1 953</b>	<b>-37</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	527	564
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	2 481	527
<b>Détail de la trésorerie</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Trésorerie Actif	2 675	891
Trésorerie Passif	194	353
<b>Total</b>	<b>2 481</b>	<b>527</b>

Bernard CARETTI  
 Responsable  
 Comptable au Comptex

## Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2014

### 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 2014 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales à cette même date.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 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 six 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 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 2014, sont survenus les faits marquants suivants :

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

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total

Giuseppe CARETTI  
Fisc. Contabile  
Cassa di Risparmio di Genova



de 15 076k€.

## 2. 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). La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€.
- Au cours de l'exercice, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 500k€. Cette propriété a été classée en stocks.

## 3. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »

Au 31 décembre 2013, EFI avait 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2014, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

La société porte un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Villejuif. L'immeuble dispose d'une superficie utile de 6622,5m<sup>2</sup>.

## 4. ZEN REAL ESTATE

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 portait aucun actif au 31/12/2013 et avait été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de

Bernard CARETTI  
Directeur Commercial  
Zurich Assurance Les Comptes

bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500k€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5926m<sup>2</sup> est partiellement loué.

## 5. STUDIO VICTORIA

EFI a versé un montant global de 2 058k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m<sup>2</sup>.

## 6. ICP FRANCE

Constitution de la société ICP France au mois d'Avril 2014 avec objectif de racheter à la barre du tribunal, la société Interface Cosmétiques & Parfums, en liquidation judiciaire. Cette société, dont l'usine est située à Gisors, emploie 19 personnes.

Le processus d'analyse et de justification des comptes de cette société est en cours à la date de publication des présents comptes consolidés. Pour les besoins de la consolidation des comptes, le groupe a utilisé des comptes provisoires au 31 décembre 2014.

### 2.2. Financement des opérations

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.
- Crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.
- Dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Arcueil, le groupe a obtenu un financement bancaire d'un montant de 5 500 000 € auprès de la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE.
- Au mois de décembre 2014, le groupe a obtenu une ouverture d'un crédit en compte courant d'un montant principal de 3 800 000 € auprès de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS.

**Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2014**

Néant.

**Note 4. Règles et méthodes comptables****4.1. Déclaration de conformité**

En application du Règlement européen du 01 janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe a établi les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2014 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)

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013, à l'exception des normes et interprétations d'application obligatoire au 1er janvier 2014 :

- IFRS 10 – Etats financiers et IAS 27 révisée – États financiers individuels :  
IFRS 10 remplace l'ancienne norme IAS 27 États financiers consolidés et individuels et l'ancienne interprétation SIC 12 – Consolidation - entités ad hoc. Ce texte introduit une nouvelle définition du contrôle reposant sur le pouvoir, l'exposition (et les droits) à des rendements variables et la capacité d'exercer ce pouvoir afin d'influer sur les rendements ;
- IFRS 11 – Partenariats et IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises :  
IFRS 11 et IAS 28 révisée remplacent les normes IAS 31 – Participations dans des coentreprises et IAS 28 – Participations dans des entreprises associées, ainsi que l'interprétation SIC 13 – Entités contrôlées en commun – apports non monétaires par des coentrepreneurs. La définition du contrôle conjoint repose sur l'existence d'un accord contractuel et le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Ces textes prévoient essentiellement deux traitements comptables distincts, puisqu'IFRS 11 supprime la méthode de l'intégration proportionnelle applicable aux entités contrôlées conjointement :

- les partenariats qualifiés d'opérations conjointes car ils donnent des droits sur des actifs et des obligations au titre des passifs, sont comptabilisés à hauteur des quotes-parts d'actifs, de passifs, de produits et de charges contrôlées par le Groupe conformément à l'accord contractuel. Une opération conjointe peut être réalisée à travers un simple contrat ou à travers une entité juridique contrôlée conjointement ;

- les partenariats qualifiés de coentreprises, parce qu'ils donnent uniquement un droit sur l'actif net sont désormais consolidés selon la méthode de la mise en équivalence ;

- **IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités :**  
Ce texte regroupe l'ensemble des informations à fournir lorsqu'une entité détient des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées ou des entités structurées non consolidées, quel que soit le niveau de contrôle ou d'influence exercé sur l'entité ;
- **Amendements IFRS 10, 11 et 12 – dispositions transitoires :**  
Ces amendements apportent des clarifications aux dispositions transitoires de la Norme IFRS 10 et fournissent des allègements sur les informations comparatives à présenter en limitant les retraitements à la période précédente. En outre, concernant les informations à fournir pour les entités structurées non consolidées, les amendements suppriment l'obligation de présenter une information comparative pour les périodes précédentes à celle où la norme IFRS 12 est appliquée pour la première fois ;
- **Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers :** Cet amendement clarifie les règles de compensation ;
- **Amendement à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers :**  
Cet amendement concerne l'information à fournir sur le montant recouvrable des actifs dépréciés lorsque ce montant est basé sur la juste valeur diminuée des coûts de sortie ;
- **Amendement IAS 39 – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture :**  
Cet amendement traite de la possibilité de poursuivre la comptabilité de couverture dans la situation où un dérivé, qui a été désigné comme instrument de couverture fait l'objet d'une novation d'une contrepartie vers une contrepartie centrale suite à de nouvelles lois ou nouveaux règlements, si certaines conditions sont remplies (dans ce contexte, la novation d'un dérivé est la substitution à la contrepartie initiale du contrat d'une nouvelle contrepartie).

L'application de la norme IFRS 11 a eu pour conséquence principale de consolider la société GPIL et ses filiales par mise en équivalence au lieu de l'intégration proportionnelle pratiquée antérieurement. Les principaux impacts de ce changement de méthode sur les comptes publiés au 31 décembre 2013 sont présentés dans la note 6.3.

L'application de autres nouvelles normes et amendements ont n'a pas eu d'impact significatif sur les capitaux propres du Groupe. En particulier, l'application de la norme IFRS 13 n'a impacté ni les comptes ni les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers mises en œuvre par les experts évaluateurs.

## **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.

#### 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'exède 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.

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.

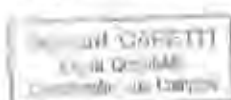
Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

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.





EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2014 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,

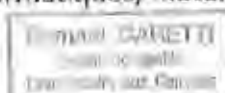
- la méthode du rendement :

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.



## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

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.

## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

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

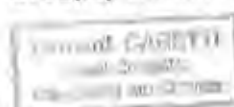
Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

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 SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme Juridique	Méthode consolidation	31/12/2014		Méthode consolidation	31/12/2013	
			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%
RUWA	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%
ZAVIS	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	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 - EF	SA	intégration globale	70,0%	70,0%	intégration globale	70,0%	70,0%
BOUYE (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	50,0%	69,3%	intégration globale	69,0%	50,3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50,0%	35,0%	intégration globale	50,0%	35,0%
IID	SCICM	intégration globale	50,0%	35,0%	intégration globale	50,0%	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100,0%	70,0%	intégration globale	100,0%	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
BwB Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
ZEN REAL ESTATE	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%			
110 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%	100,0%			
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%	80,0%			
SCI Dual Lucien lefranc	SCI	mise en équivalence	35,0%	22,9%	mise en équivalence	30,0%	22,9%
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 IV	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%	non consolidée	50,0%	50,0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

Compte-tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, GPIL SA et ses filiales Améthyste France, BwB Saphir, BnB Saphir ainsi que la « SCI 135 Rue des cités » sont désormais consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

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

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 21 sociétés au 31 décembre 2014.

Les entités « ZEN REAL ESTATE », « 100 Avenue Stalingrad » et « ICP France » sont entrées dans le périmètre de consolidation dès le 30 Juin 2014.

## 6.3. IMPACTS SUR LES ETATS FINANCIERS

Les tableaux ci-dessous récapitulent les incidences sur le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé et le tableau consolidé des flux de trésorerie, résultant du changement de méthode lié à la première application de la norme IFRS 11.

## 6.3.1. Impacts sur les principaux agrégats du compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2013 publié	Première application IFRS 11	31/12/2013 retraité
Chiffre d'affaires hors taxes	24 480	-1 171	23 308
Variation de Juste Valeur des Immeubles	5 051	-480	4 571
Résultat d'exploitation	11 097	-1 369	9 728
Résultat financier	-1 372	205	-1 166
Résultat courant	9 726	-1 164	8 562
Résultat net des sociétés intégrées	6 121	-760	5 361

## 6.3.2. Impacts sur les principaux agrégats du bilan consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2013 publié	Première application IFRS 11	31/12/2013 retraité
Actifs non courants	137 038	-15 835	121 203
Actifs courants	26 662	-722	25 940
Dettes financières	43 886	-7 733	36 153
Impôts différés passif	29 633	-3 094	26 538
Autres passifs	17 098	-2 400	14 697
Autres provisions	607	-209	398
Fournisseurs	3 253	-203	3 050



**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. IV	Clôture
Droits au bail	36 612	0	0	0	5 698	42 310
Autres immobilisations incorporelles		700				700
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
<b>Total</b>	<b>37 602</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 698</b>	<b>44 000</b>
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	0	38	0	0	0	38
<b>Total des amortissements</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>Total net</b>	<b>37 602</b>					<b>43 961</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 2014.

**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. IV	Clôture
Immeubles de placement	90 522	14 629	0	-10 355	7 223	102 020
Agencements constructions	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	1 804	3 053	0	-14	0	4 842
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>97 915</b>	<b>17 682</b>	<b>0</b>	<b>-10 369</b>	<b>7 223</b>	<b>112 452</b>
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	3 201	640	0	0	0	3 841
<b>Total des amortissements</b>	<b>3 201</b>	<b>640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 841</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>94 714</b>					<b>108 611</b>

Ernst & Young  
 Audit  
 Société à responsabilité limitée

## EURASIA GROUPE 31 DECEMBRE 2014

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit à recours à des contrats de location-financement.

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 15 939€ au 31 décembre 2014 (juste valeur).

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

## 7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Matières premières et fournitures	24		24	92
Stocks immobiliers	9 217	0	9 217	10 241
<b>Total des stocks</b>	<b>9 242</b>	<b>0</b>	<b>9 242</b>	<b>10 333</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 du semestre 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	1 796				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	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>
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	3 351		2 004	1 207	6 557
- Coût de revient ventes	-7 581				-7 581
<b>Stocks au 31/12/2014</b>	<b>3 568</b>	<b>84</b>	<b>3 153</b>	<b>2 412</b>	<b>9 217</b>

## 7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>13 656</b>	<b>-1 829</b>	<b>11 827</b>	<b>10 225</b>
Avances et acomptes sur cdes	0		0	39
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 499	0	1 499	1 006
Autres créances	3 524	0	3 524	4 002
Charges constatées d'avance	71		71	167
<b>Total des autres créances</b>	<b>5 094</b>	<b>0</b>	<b>5 094</b>	<b>8 114</b>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>18 750</b>	<b>-1 829</b>	<b>16 922</b>	<b>15 439</b>

## 7.5. CAPITAUX PROPRES

**7.5.1. Capital**

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2014.

**7.5.2. Réserves**

Au 31 décembre 2014, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

**7.5.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2014.

**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.

Plusieurs opérations de cessions et de rachats d'actions sont intervenues au cours de l'exercice 2014 ramenant le montant des titres auto-détenues de 782 117,11€ au 31 décembre 2013 à 520 973,71 € à la clôture de l'exercice 2014.

## 7.6 DETTES FINANCIÈRES

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

en millions €	solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	37 066	30 545	19 745	10 800	6 521
Contrats location financement	5 452	4 701	3 498	1 203	751
Concours bancaires	194	0	0	0	194
Dépôts de garantie	5 267	4 722	4 722	0	545
Autres dettes financières	11 320	7 401	7 412	0	3 918
<b>Total des dettes financières</b>	<b>59 299</b>	<b>47 369</b>	<b>35 398</b>	<b>12 002</b>	<b>11 930</b>

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

## Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en millions €	solde 31/12/2014	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	37 066	13 513	23 553	0
Contrats location financement	5 452	0	14 462	0
Concours bancaires	194	0	194	0
Dépôts de garantie	5 267	0	0	5 267
Autres dettes financières	11 320	442	0	10 878
<b>Total des dettes financières</b>	<b>59 299</b>	<b>13 955</b>	<b>38 209</b>	<b>16 145</b>

## 7.7. AUTRES PASSIFS

en millions €	Solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	398	0	0	0	398
Dettes sociales	102	0	0	0	102
Dettes fiscales	4 985	0	0	0	4 985
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 523	1 464	1 061	399	60
Autres dettes	4 878	2 920	2 920	0	1 958
Produits constatés d'avance	7 070	0	0	0	7 070
<b>Total des autres passifs</b>	<b>18 957</b>	<b>4 384</b>	<b>3 981</b>	<b>399</b>	<b>14 573</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	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	25 243	21 689
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	13 285	2 790
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>38 528</b>	<b>24 480</b>

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

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Juste valeur immeubles	7 223	3 375
Juste valeur droits au bail	5 698	1 676
<b>Total de la variation JV Immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>12 921</b>	<b>5 051</b>

## 7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 782	1 366
Intérêts des comptes courants d'associés	-60	0
Autres charges	87	36
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1 810</b>	<b>1 402</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	31
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1 779</b>	<b>1 372</b>

## 7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Impôts exigibles	534	461
Impôts différés	5 178	2 413
Impôts différés sur activation déficit	299	344
<b>Impôts</b>	<b>6 011</b>	<b>3 219</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

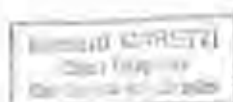
Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

- 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 2014, les apports s'élevaient à 2 737 022 € au profit d'EFI et 101 355 € au profit d'Eurasia Groupe.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général  
L'ensemble des comptes courants de Monsieur Wang Hsueh Sheng représentent un total de 521 499 Euro au 31 décembre 2014.  
Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.



## EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

## 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. Taleb 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€	2.895
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taleb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500K€	3.615
SCI BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EF: 2.500 K€ + caution Monsieur Wang: 2.500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2.500 K€	2.716
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
ZEN REAL ESTATE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE FRANCE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers.	7.140
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1.366
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1.329
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	8.558
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1.170
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3.008
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2.363
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	9.600
EURASIA GROUPE	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	- Privilège de Prêteur de deniers - Délégation / cession des loyers	6.600
TRANSPLEX	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	Crédit en compte courant Caution solidaire de EURASIA GROUPE et garantie hypothécaire portant sur l'ensemble immobilier à Aubervilliers (57, rue de la Hale Coq)	4.560
<b>Total</b>			<b>59.737</b>

Veritas  
GANTT  
100 Avenue  
Stalingrad  
11500  
Lille Cedex 03

Comptes sociaux

2014



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,							
				3	1	1	2	2	0	1	4
				Brut		Amortissements, provisions		Net			
				1		2		3			
Capital souscrit non appelé (I)		AA									
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	1 009 496	AC	393 185			616 311			
	Frais de développement *	CX		CQ							
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	4 480	AG				4 480			
	Fonds commercial (1)	AH	2 072 235	AI				2 072 235			
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	700 000	AK	34 986			665 014			
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL			AM						
ACTIF IMMOBILISÉ * IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	1 875 000	AO				1 875 000			
	Constructions	AP	9 964 944	AQ	3 053 956			6 910 988			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	206 800	AS	199 694			7 106			
	Autres immobilisations corporelles	AT	657 289	AU	483 560			173 729			
	Immobilisations en cours	AV	750 000	AW				750 000			
	Avances et acomptes	AX	22 200	AY				22 200			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT							
	Autres participations	CU	8 848 293	CV				8 848 293			
	Créances rattachées à des participations	BB	10 764 821	BC				10 764 821			
	Autres titres immobilisés	BD		BE							
	Prêts	BF	652 472	BG				652 472			
	Autres immobilisations financières *	BH	2 252 082	BI				2 252 082			
<b>TOTAL (II)</b>		<b>BJ</b>	<b>39 780 111</b>	<b>BK</b>	<b>4 165 381</b>			<b>35 614 730</b>			
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL								
		En cours de production de biens	BN								
		En cours de production de services	BP								
		Produits intermédiaires et finis	BR								
		Marchandises	BT	24 320	BU				24 320		
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV									
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	6 904 126	BY	1 662 931			5 241 195		
		Autres créances (3)	BZ	2 972 213	CA				2 972 213		
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC						
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD	1 601 374	CE				1 601 374		
Disponibilités		CF	894 341	CG				894 341			
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	34 486	CI				34 486			
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>CJ</b>	<b>12 430 860</b>	<b>CK</b>	<b>1 662 931</b>			<b>10 767 928</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>52 210 971</b>	<b>1A</b>	<b>5 828 312</b>			<b>46 382 659</b>			
Renvois : (1) Dont droit au bail :		<b>1 300 000</b>	(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	<b>CP</b>	<b>2 252 082</b>	(3) Part à plus d'un an :	<b>CR</b>	<b>1 011 943</b>			
Clause de réserve de propriété : *		Immobilisations :	Stocks :			Créances :					

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *
		Exercice N
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : ..... <b>605 712</b> ...)	DA 605 712
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	DB 12 578 177
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <b>EK</b> )	DC
	Réserve légale (3)	DD 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 1 944 315
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI 409 464
	Subventions d'investissement	DJ
	Provisions réglementées *	DK
	<b>TOTAL (I)</b>	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM
	Avances conditionnées	DN
	<b>TOTAL (II)</b>	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP
	Provisions pour charges	DQ
	<b>TOTAL (III)</b>	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS
	Autres emprunts obligataires	DT
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU 6 694 591
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <b>EI</b> )	DV 19 093 045
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX 2 734 677
	Dettes fiscales et sociales	DY 841 038
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ
Autres dettes	EA 1 421 069	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB
<b>TOTAL (IV)</b>		EC 30 784 419
Ecarts de conversion passif *		(V) ED
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>		EE 46 382 659
RENVIS	(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 18 080 729	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH 255 678	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

③ COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFIP N° 2052 2015

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

		Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA		Néant <input type="checkbox"/> *				
		Exercice N						
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total				
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	625 611	FB	FC	625 611		
	Production vendue { biens * services *	FD		FE	FF			
		FG	17 976 153	FH	FI	17 976 153		
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	18 601 764	FK	FL	18 601 764		
	Production stockée *				FM			
	Production immobilisée *				FN			
	Subventions d'exploitation				FO	84 550		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)				FP	371 657		
	Autres produits (1) (11)				FQ	271		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	19 058 242	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS	550 000	
	Variation de stock (marchandises)*					FT	67 230	
	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	13 557 968	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	1 278 100	
	Salaires et traitements *					FY	198 124	
	Charges sociales (10)					FZ	58 528	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * - dotations aux provisions					GA	875 652
			Sur actif circulant : dotations aux provisions *				GB	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GC	1 054 667
	Autres charges (12)					GD		
					GE	142		
Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	17 640 411		
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>						GG	1 417 831	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	9 873	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	27 683	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)					GP	37 556		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	347 589	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)					GU	347 589		
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>						GV	(310 033)	
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>						GW	1 107 797	

(RENVIS : voir tableau n° 2053) \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *	
		<b>Exercice N</b>	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	3 079
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	3 079
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	174 949
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	312 200
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG	
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	487 149
<b>4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)</b>		HI	(484 070)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise <b>(IX)</b>		HJ	
Impôts sur les bénéfices * <b>(X)</b>		HK	214 263
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		HL	19 098 876
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	18 689 412
<b>5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – total des charges)</b>		HN	409 464
RENOVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { — produits de locations immobilières — produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY	
	(3) Dont { — Crédit-bail mobilier * — Crédit-bail immobilier	IG	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HP	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	HQ	826 103
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IH	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	IJ	
	(9) Dont transferts de charges	IK	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	HX	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A1	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A2	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives <b>A6</b> obligatoires <b>A9</b>	A3	
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :	A4	
		Exercice N	
<b>Charges non déductibles</b>		<b>3 814</b>	
<b>Créances irrécouvrables</b>		<b>170 826</b>	
<b>Régularisation compte de tiers</b>			
<b>Indemnité résiliation droit de bail</b>		<b>312 200</b>	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs
<b>Régularisation compte de tiers</b>		<b>309</b>	<b>3 079</b>

Désignation de l'entreprise **EURASIA GROUPE SA** Néant \*

CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations					
						1		2		3			
								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			
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>				CZ	539 829		D8			D9	469 667	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>				KD	2 076 715		KE			KF	700 000	
CORPORELLES	Terrains				KG			KH			KI	1 875 000	
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	I9	KJ			KK			KL		
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1	KM	5 589 944		KN			KO	4 375 000	
		Installations générales, agencements* et aménagements des constructions	Dont Composants	M2	KP			KQ			KR		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				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				IB	29 603		IC			ID	3 978
		Emballages récupérables et divers *				IE			IF			IG	
	Immobilisations corporelles en cours				IH	350 000		II			IJ	750 000	
	Avances et acomptes				IK			IL			IM	22 200	
	<b>TOTAL III</b>				LN	6 800 054		LO			LP	7 026 178	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G			8M			8T		
	Autres participations				8U	10 817 528		8V			8W	8 804 586	
	Autres titres immobilisés				IP			IR			IS		
	Prêts et autres immobilisations financières				IT	3 566 176		IU			IV	332 006	
	<b>TOTAL IV</b>				IQ	14 383 705		IR			IS	9 136 592	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>				ØG	23 800 303		ØH			ØJ	17 332 437		
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		3		4					
				1		2		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice					
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>		IN	CØ		DØ		1 009 496	D7				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>		IO	IV		IW		2 776 715	IX				
CORPORELLES	Terrains		IP	LX		LY		1 875 000	IZ				
	Constructions	Sur sol propre	IQ	MA		MB			MC				
		Sur sol d'autrui	IR	MD		ME		9 964 944	MF				
		Inst. gales, agencés 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, agencés, 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		33 582	MU			
		Emballages récupérables et divers*		IX	MV		MW			MX			
	Immobilisations corporelles en cours		MY	MZ		NA		750 000	NB				
Avances et acomptes		NC	ND		NE		22 200	NF					
<b>TOTAL III</b>		IY	NG		NH		13 476 232	NI					
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ	ØU		M7			ØW				
	Autres participations		IØ	ØX		ØY		19 613 114	ØZ				
	Autres titres immobilisés		II	2B		2C			2D				
	Prêts et autres immobilisations financières		I2	2E		2F		2 904 554	2G				
	<b>TOTAL IV</b>		I3	NJ		NK		22 517 668	2H				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		I4	ØK		ØL		39 780 111	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	4
---	---	---	---	---	---	---	---

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)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)	
			Montant des suppléments d'amortissement (2)	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)		
	1	2	3	4	5	6
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.

Désignation de l'entreprise **EURASIA GROUPE SA**Néant  \*

## 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 TOTAL I		CY	212 486	EL	180 699	EM		EN	393 185
Autres immobilisations incorporelles TOTAL II		PE		PF	34 986	PG		PH	34 986
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN	113 628	PO		PQ	113 628
	Sur sol d'autrui	PR	2 474 501	PS	465 827	PT		PU	2 940 328
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ	193 433	QA	6 261	QB		QC	199 694
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD	274 305	QE	64 300	QF		QG	338 605
	Matériel de transport	QH	113 151	QI	389	QJ		QK	113 540
corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	21 852	QM	9 563	QN		QO	31 415
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	3 077 242	QV	659 968	QW		QX	3 737 210
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	3 289 729	ØP	875 652	ØQ		ØR	4 165 381

## 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 TOTAL I	M9	N1	N2	N3	N4	N5			N6	
Autres immob. incorporelles TOTAL II	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			S4	
	Inst. gales, agenc. et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9			T2	
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			U7	
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3			V5	
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1			W3	
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8			X1	
TOTAL III	X2	X3	X4	X5	X6	X7			X8	
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL IV	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\*

	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

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	7Y	7Z	7A
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	7C	7B	7Y	7Z
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE	UF	
	- financières		UG	UH	
	- exceptionnelles		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.



Désignation de l'entreprise : **EURASIA GROUPE SA**Néant  \*

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	10 764 821	UM		UN	10 764 821			
	Prêts (1) (2)		UP	652 472	UR	652 472	US				
	Autres immobilisations financières		UT	2 252 082	UV	2 252 082	UW	2 252 082			
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		VA	2 429 563		2 429 563					
	Autres créances clients		UX	4 474 563		4 474 563					
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation 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	70 572		70 572				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN							
		Divers		VP							
	Groupe et associés (2)		VC	1 011 943				1 011 943			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR	1 889 698		1 889 698					
	Charges constatées d'avance		VS	34 486		34 486					
	TOTAUX			VT	23 580 200	VU	11 803 436	VV	14 028 847		
RENOIS	(1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD	100 000							
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE	63 372							
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF								
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	6 694 591		6 694 591					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	6 389 354		6 389 354						
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2 734 677		2 734 677						
Personnel et comptes rattachés		8C	40 132		40 132						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	45 582		45 582						
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	61 644		61 644					
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	556 873		556 873					
collectivités publiques	Obligations cautionnées		VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	136 808		136 808					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J									
Groupe et associés (2)		VI	12 703 690						12 703 690		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	1 421 069		1 421 069						
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ									
Produits constatés d'avance		8L									
TOTAUX			VY	30 784 419	VZ	18 080 729			12 703 690		
RENOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	6 113 743	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL				
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	588 000							

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Formulaire déposé au titre de l'IR		ET	Néant <input type="checkbox"/>		Exercice N, clos le : 3   1   1   2   2   0   1   4			
<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	22 687		
	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	22 687		
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI	28 295			Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)		XX	32 109	
	Amendes et pénalités	WJ	3 814			Charges financières (art. 212 bis)*		XZ		
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*								XY	
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)								I7	214 263
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. 39-1-3e 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				
							TOTAL I	678 523		
<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 réintégréés 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 * (Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation							2A	)		
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.									
	Majoration d'amortissement*									
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)	K9			Entreprises nouvelles 44 sexies	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				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)										
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé						Créance dérogée par le report en arrière de déficit	ZI	)		
<b>III. RÉSULTAT FISCAL</b>							<b>TOTAL II</b>			
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :						}	XI	642 789		
bénéfice (I moins II)										
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*						}	ZL			
déficit (II moins I)										
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*						}	XL			
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)								}	XN	642 789
						}	XO			

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

EBP Informatique 2015

\* 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 2015

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>I. SUIVI DES DÉFICITS</b>			
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		
<b>II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES</b>			
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		12 490
<b>III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT</b>			
(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>	8X	28 295	8Y 26 335
	8Z		9A
	9B		9C
Provisions pour dépréciation *			
	9D		9E
	9F		9G
	9H		9J
Charges à payer			
	9K		9L
	9M		9N
	9P		9R
	9S		9T
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :	YN	28 295	YO 26 335
		↓ 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			

**ENTREPRISES DE TRANSPORT INSCRITES AU REGISTRE DES TRANSPORTS**  
**art. L3113-1 et L3211-1 du Code des Transports (case à cocher)**
XU 

\* 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 2058B déposé au titre de l'exercice précédent.

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	1 674 866		AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	{ – Réserves légales – Autres réserves	ZB			
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	269 449			Dividendes		ZE			
	Prélèvements sur les réserves	ØE				Autres répartitions	ZF				
	TOTAL I	ØF	1 944 315			Report à nouveau	ZG	1 944 315			
					(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II)	TOTAL II	ZH	1 944 315			
<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 :	
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 EXTERNIS	– Sous-traitance						YT				
	– Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois) J8						XQ		10 641 623		
	– Personnel extérieur à l'entreprise						YU				
	– Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)						SS		368 612		
	– Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages						YV				
	– Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles) ES						ST		2 547 733		
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052						ZJ		13 557 968		
IMPÔTS ET TAXES	– Taxe professionnelle*, CFE, CVAE						YW				
	– Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers) ZS						9Z		1 278 100		
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052						YX		1 278 100		
T.V.A.	– Montant de la T.V.A. collectée						YY		3 524 683		
	– 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		2 829 505		
DIVERS	– Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS1 ou modèle 2460 de 2013)*						ØB		201 615		
	– 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		7.00		
	– 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		2.00 %		
	– 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		ZR		
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).

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)*					
	CADREA : 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)	(C)	
CADRE C : autres plus-values taxable à 19 % ⑪				(Ventilation par taux)			

\* 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.



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) ❸\*.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) ❹\*.

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. ⑦ = ②+③+④-⑤-⑥
		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



**RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS-VALUES À LONG TERME  
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS**

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)\*

EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA GROUPE SA</b>	Néant <input type="checkbox"/> *
--	----------------------------------

<b>I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N</b>						
		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					

<b>II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39-1-5° du CGI)</b>				
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice <b>①</b>	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année <b>②</b>	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice <b>⑤</b>
		donnant lieu à complément d'impôt <b>③</b>	ne donnant pas lieu à complément d'impôt <b>④</b>	

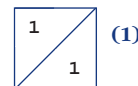
\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA GROUPE SA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		
Exercice ouvert le : <b>01/01/2014</b> et clos le : <b>31/12/2014</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	625 611		
Production vendue - Biens	OB			
Production vendue - Services	OC	17 976 153		
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	84 550		
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	OH	271		
Transferts de charges refacturées et transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK			
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>18 686 585</b>		
<b>II - Consommation de biens et services en provenance de tiers <sup>(1)</sup></b>				
Achats de marchandises (droits de douane compris)	ON	550 000		
Variation de stocks (marchandises)	OO	67 230		
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	2 087 860		
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	142		
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>2 705 232</b>		
<b>III - Valeur ajoutée produite</b>				
<b>Calcul de la Valeur Ajoutée</b>	<b>TOTAL 1 - TOTAL 2</b>	<b>OG</b>		
		<b>15 981 353</b>		
<b>IV - Contribution sur la Valeur ajoutée des Entreprises</b>				
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (reporter sur le 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur le 1329)	SA	15 981 353		
Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono établissement au sens de la CVAE (cf. notice de la déclaration n° 1330-CVAE), alors compléter le cadre ci-dessous. Vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330-CVAE.				
MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE	EV			
Chiffre d'affaires de référence CVAE	GX	18 601 764		
Période de référence	GY	GZ		
Date de cessation	HR			
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.				

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)

Néant  \*

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 1 4

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) ME 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 99077 Commune ZHEJIANG Pays CH  
 Adresse : N° 5 Voie RUE JEAN MONNET  
 Code Postal 95880 Commune ENGHIENS LES BAINS Pays FR

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

(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.

(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

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 3 | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 4 |

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 Dénomination G.P.I.L  
N° SIREN (si société établie en France) 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | % de détention 50.00  
Adresse : N° 19 Voie RUE SIGISMOND L-2537  
Code Postal 1330 Commune GRAND DUCHE LUXEMBOURG Pays LU

Forme juridique SA Dénomination EFI  
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 FR

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 FR

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 FR

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 FR

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 FR

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 FR

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 FR

(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	01/01/2014	et clos le	31/12/2014	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	<input checked="" type="checkbox"/>

## A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:		Adresse du siège social:	
SA EURASIA GROUPE SA WANG HSUEH SHENG 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% 642 789 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 quinquies)

## 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 reconstruction de la défense, art. 44 terdecies

Société d'investissement immobilier cotée 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: 23/04/2015 Lieu: GENNEVILLIERS

Qualité et nom du signataire: WANG HSUEH SHENG PRESIDENT DIRECTEUR

Signature:

Tél:



Rapport général du  
commissaire aux  
comptes sur les  
comptes annuels 2014

# EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme  
Au Capital de 605.712 Euros

28/34, rue Thomas Edison  
92230 - GENNEVILLIERS

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS du COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2014

\*\*\*\*\*

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



# RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

du

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'exercice clos le 31/12/2014

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 31/12/2014 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 L 823-9, 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 :

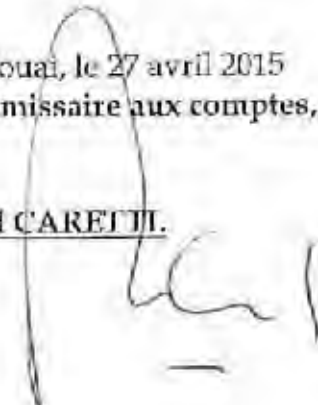
J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 27 avril 2015  
Le Commissaire aux comptes,

Bernard CARETTE

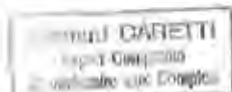


**Bilan Actif**

<b>Rubriques</b>	<b>Montants brut</b>	<b>Dépréciations</b>	<b>Montants net N</b>	<b>Montants net N-1</b>
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	1 006 496	393 185	616 311	327 343
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 480		4 480	4 400
Fonds commercial	2 072 235		2 072 235	2 072 235
Autres immobilisations incorporelles	700 000	34 906	665 014	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	1 875 000		1 875 000	
Constructions	9 964 944	3 053 956	6 910 988	3 115 442
Installations techniques, matériel et outillage industriels	206 800	190 504	7 156	13 367
Autres immobilisations corporelles	667 289	483 560	173 729	244 008
Immobilisations en cours	750 000		750 000	350 000
Avances et acomptes	22 200		22 200	
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	8 848 293		8 848 293	8 836 293
Créances rattachées à des participations	10 764 821		10 764 821	1 981 235
Autres titres immobilisés				
Prêts	662 472		662 472	515 844
Autres immobilisations financières	2 252 052		2 252 052	2 850 322
<b>Actif immobilisé</b>	<b>39 780 411</b>	<b>4 165 361</b>	<b>35 614 730</b>	<b>20 510 574</b>
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	24 320		24 320	91 560
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 904 126	1 662 931	5 241 195	4 535 364
Autres créances	2 972 213		2 972 213	5 876 273
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 601 374		1 601 374	1 642 517
Dont actions propres				
Disponibilités	894 341		894 341	343 421
Charges constatées d'avance	34 455		34 455	34 486
<b>Actif circulant</b>	<b>12 430 860</b>	<b>1 662 931</b>	<b>10 767 928</b>	<b>12 525 612</b>
<b>Frais d'émission d'emprunts à étaler</b>				
<b>Prime de remboursement des obligations</b>				
<b>Ecarts de conversion actif</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>52 210 871</b>	<b>5 828 312</b>	<b>46 382 659</b>	<b>33 036 186</b>

**Bilan Passif**

<b>Rubriques</b>	<b>Montants net N</b>	<b>Montants net N-1</b>
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
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	60 572	50 572
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 :)		
Raport à nouveau	1 044 315	1 674 800
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>409 464</b>	<b>266 449</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Capitaux propres</b>	<b>16 598 240</b>	<b>15 188 775</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 094 591	1 226 005
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)	19 033 045	11 615 790
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 734 577	2 789 257
Dettes fiscales et sociales	841 038	540 694
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 421 000	1 075 052
Produits constatés d'avance		
<b>Dettes</b>	<b>30 784 419</b>	<b>17 847 411</b>
<b>Ecart de conversion passif</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>46 362 659</b>	<b>33 036 186</b>


**GARETTI**  
 Expert-Comptable  
 20, rue de la République

## Compte de Résultat

Rubriques	France	Export	Montants N	Montants N-1
Ventes de marchandises	625 611		525 511	81 173
Production vendue de biens				
Production vendue de services	17 975 153		17 976 153	16 253 355
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>18 601 764</b>		<b>18 501 764</b>	<b>16 334 558</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			84 530	
Reprise sur amortissements et provisions, (transfert) de charges			371 857	
Autres produits			271	1 400 001
		<b>Produits d'exploitation</b>	<b>19 058 242</b>	<b>17 734 618</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			550 000	
Variations de stock (marchandises)			57 230	111 185
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			13 557 968	13 801 876
Impôts, taxes et versements assimilés			1 278 100	1 034 157
Salaires et traitements			198 124	208 041
Charges sociales			58 528	61 635
Dotations aux amortissements sur immobilisations			875 552	677 684
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			1 054 867	979 921
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			142	70
		<b>Charges d'exploitation</b>	<b>17 640 411</b>	<b>16 874 528</b>
		<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 417 831</b>	<b>860 090</b>
		<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>		
		<b>Perte supportée ou bénéfice transféré</b>		
Produits financiers de participation			9 872	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			27 583	30 583
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		<b>Produits financiers</b>	<b>37 556</b>	<b>30 583</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			347 530	290 531
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		<b>Charges financières</b>	<b>347 530</b>	<b>290 531</b>
		<b>Résultat financier</b>	<b>(310 033)</b>	<b>(259 947)</b>
		<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>1 107 797</b>	<b>600 142</b>

OLIVIERI GARETTI  
 Audit Coopers & Lybrand  
 Commissaire aux Comptes

**Compte de Résultat (Suite)**

Rubriques	Montants N	Montants N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 079	11 671
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<i>Produits exceptionnels</i>	3 079	11 671
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	174 949	149 140
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	312 205	50 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<i>Charges exceptionnelles</i>	487 149	199 140
<i>Résultat exceptionnel</i>	(484 070)	(187 469)
<i>Participation des salariés au résultat de l'entreprise</i>		
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	214 263	143 224
<i>Total des produits</i>	19 098 876	17 776 872
<i>Total des charges</i>	18 689 412	17 507 423
<i>Bénéfice ou perte</i>	409 464	269 449

Bernard CABETTI  
 Associé Gérant  
 Visiblement 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 <sup>ans</sup>
Agencements et aménagements des constructions	10 <sup>ans</sup>
Installations techniques	5 <sup>ans</sup>
Matériels et outillage industriels	5 <sup>ans</sup>
.....	** <sup>ans</sup>

### 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 **NEANT**

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.

Rapport spécial du  
commissaire aux  
comptes sur les  
comptes annuels 2014



# 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 2014

\*\*\*\*\*

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

# RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

du  
COMMISSAIRE AUX COMPTES  
Sur l'exercice clos le 31/12/2014  
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 2014

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'attache 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 GARETTI  
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 de gestion de trésorerie :

Une convention de gestion de trésorerie a été signée entre la Société EURASIA GROUPE et les sociétés suivantes, faisant partie du groupe : TRANSPIEX, CORTEL, RIWA, EURASIA, ZAIS, EFI, CENTRE EURASIA, ZEN REAL ESTATE, 100 Avenue de Stalingrad.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président ou Gérant de toutes ces sociétés.

2) Convention avec ICP FRANCE :

Une avance de 120.000 Euros + 700 Euros a été consentie à la Société ICP FRANCE au 31/12/2014.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SARL ICP FRANCE.

3) Convention avec SCI FELIX :

Une avance de 6.082.627 Euros a été consentie à la SCI FELIX au 31/12/2014.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et cogérant de la SCI FELIX.

4) Convention avec SAS 100 STALINGRAD :

Une avance de 1.800.000 Euros + 58.376,98 Euros a été consentie à la SAS du 100 avenue Stalingrad au 31/12/2014.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président des sociétés EURASIA GROUPE et du 100 avenue Stalingrad.

5) Convention avec SAS 100 STALINGRAD. :

La Société EURASIA GROUPE a facturé à la SAS du 100 avenue Stalingrad une somme de 62.810 Euros HT au titre de l'année 2014 pour ses prestations de gestion.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président des sociétés EURASIA GROUPE et du 100 avenue Stalingrad.

6) Convention avec SCI RIWA :

Une avance de 251.519,22 Euros a été consentie à la SCI RIWA au 31/12/2014.  
Des produits financiers de 676,00 Euros ont été facturés sur cette avance.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SCI RIWA.

7) Convention avec SCI RIWA :

Un loyer annuel de 48.000 Euros IIT a été facturé par EURASIA GROUPE à la SCI RIWA au titre de l'année 2014.

Monsieur WANG Shueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SCI RIWA.

8) Convention avec SARL ZEN REAL ESTATE :

La Société EURASIA GROUPE a facturé des prestations à la SARL ZEN REAL ESTATE pour un montant de 57.139 Euros HT au titre de l'année 2014.

Monsieur WANG Shueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SARL ZEN REAL ESTATE.

EURASIA GROUPE détient, via la Société EPL, 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE.

9) Convention avec SCI JARDIN DU BAILLY :

EURASIA GROUPE a prévu de facturer, pour l'année 2014, une somme de 155.780 Euros à titre de prestations.

EURASIA GROUPE a facturé au cours de l'année 2014 une somme de 47.428,17 Euros IIT de rétrocession de matériaux.

Monsieur WANG Shueh Sheng est Président d'EURASIA GROUPE et gérant de la SCI JARDIN DU BAILLY.

## 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 31/12/2014 un compte courant qui s'élève à 519.021,87 Euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration de la SA EURASIA GROUPE.

2) Convention avec la SARI CORTEL :

Les avances consenties à la SARL CORTEL au 31/12/2014 s'élèvent à 485.629,07 Euros. Des produits financiers pour un montant de 9.197 Euros seront facturés sur cette avance.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2014 une somme de 26.620 Euros HT de prestations à la SARL CORTEL.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SARL CORTEL.

3) Convention avec la SCI ZAIS :

Les sommes dues à la SCI ZAIS au 31/12/2014 s'élèvent à 1.073.497,73 Euros + 17.062 Euros d'intérêts de compte courant.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2014 une somme de 116.468 Euros HT de prestations.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SCI ZAIS.

4) Convention avec Madame WANG Mei Hua :

Madame WANG Mei Hua possède à la date du 31/12/2014 un compte courant qui s'élève à 366 Euros.  
Madame WANG Mei Hua est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

5) Convention avec Mademoiselle WANG Sandrine :

Mademoiselle WANG Sandrine possède à la date du 31/12/2014 un compte courant qui s'élève à 30.551,30 Euros.

Mademoiselle WANG Sandrine est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

6) Convention avec la SARL TRANSPLEX :

Le montant dû à la SARL TRANSPLEX au 31/12/2014 s'élève 6.139.484,84 euros + 41.877 euros d'intérêts de compte courant.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer à la SARL TRANSPLEX, au titre de l'année 2014, une somme de 124.769 euros HT de prestations.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration d'EURASIA GROUPE SA et gérant de la SARL TRANSPLEX.

7) Conventions avec la SNC CENTRE EURASIA :

EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer, au titre de l'année 2014, à la SNC CENTRE EURASIA, une somme de 563.524 euros HT à titre de prestations et une somme de 632.831,98 euros HT à titre de location SCI.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SNC CENTRE EURASIA.

8) Conventions avec la SAPHIR GPIL SA :

Les avances consenties à la SAPHIR GPIL SA au 31/12/2014 s'élèvent à 215.718 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration de la SA EURASIA GROUPE et Administrateur de la Société SAPHIR GPIL SA.

9) Conventions avec la Société EFL :

Les sommes dues à la Société EFL au 31/12/2014 s'élèvent à 3.425.689,40 euros + 18.828 € d'intérêts de compte courant.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et de la Société EFL.

10) Conventions avec la SNC BONY :

Les avances consenties à la SNC BONY au 31/12/2014 s'élèvent à 19.000 euros.

EURASIA GROUPE a prévu de facturer une somme de 194.005 euros HT de prestations à la SNC BONY au titre de l'année 2014.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et Gérant de la SNC BONY.

Douai, 27 avril 2015  
Le Commissaire aux Comptes,

Bernard CARETTE



# 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 %
WABG 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 2014

Néant