



Rapport annuel 2015

Sommaire

1. Rapport de gestion	3
2. Comptes consolidés 2015	55
3. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés	87
4. Comptes sociaux 2015	91
5. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux	105
6. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux	109
7. Déclaration de transactions des dirigeants pour l'exercice 2015	115

Rapport de gestion

EURASIA GROUPE
Société Anonyme au capital de 3 067 590.07 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 2015

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 2015 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 SOCIÉTÉ EURASIA GROUPE

1.1 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

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 378 538 m² et comprend 38 sites. Le Groupe totalise à ce jour 791 lots loués à des tiers ce qui représente un taux d'occupation d'environ de 78 % de son parc.

Elle détient aussi un hôtel qui appartient à la SARL CORTEL et deux programmes immobiliers, l'un en VEFA situé à Aubervilliers – 15 rue Villebois Mareuil, porté par la SCI ZAIS et le second, situé à Chevilly Larue – 25 rue du Pont des Halles, consiste en une rénovation lourde avec changement de destination porté par la SCI FELIX

Le terrain en promotion situé Aubervilliers, 15 rue Villebois Mareuil est d'une surface de 2 440 m² pour une construction de 7 800 m² de construction. L'immeuble en rénovation à destination hôtelière est d'une superficie de 7 618 m².

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.

Quant aux promotions immobilières, la sélection des terrains et des immeubles est faite avec soin, tant au regard de la qualité de l'actif que de son emplacement, afin de garantir la rentabilité du programme.

Au terme de l'exercice 2015, le parc immobilier géré par le Groupe est de 378 538 m², totalisant 791 lots intégralement, gérés 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 2015 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **17 945 163 €** contre 18 601 764 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de près de 10 %.

Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/15	Exercice clos 31/12/14
Ventes de marchandises	157 250 €	625 611 €
Prestations de services	0	0
Location entrepôts	17 945 163 €	15 864 775 €
Location (Rb entrepôt)	0	0
Gestion sociétés groupe	0	284 320 €
Travaux	0	99 833 €
Autres produits	0	0
Factures à établir	0	1 727 225 €
Total	17 945 163 €	18 601 764 €

La marge commerciale au 31 décembre 2015 s'est élevée à 132.400 € contre au 31 décembre 2014, 8 381 €.

La capacité d'autofinancement est de 2.516.768 € au 31 décembre 2015 contre 1 655 927 € au 31 décembre 2014.

Les disponibilités de la société se sont élevées au 31 décembre 2015 à 2 031 638 € contre au 31 décembre 2014, 894 341 €.

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

Nature	31/12/2015	31/12/2014	% Variation
Autres achats et charges externes	15 722 789 €	13 557 968 €	15,97 %
Impôts et taxes	1 065 106 €	1 278 100 €	-16,66 %
Salaires et traitements	236 555 €	198 124 €	19,4 %
Charges sociales	70 822 €	58 528 €	21,06 %
Dotation aux amortissements sur immobilisations	1 901 817 €	875 652 €	117,19 %
Dotation aux provisions sur actif circulant	329 181 €	1.054 667 €	-68,79
Charges diverses de gestion	52 €	142 €	-63,40 %

Le total des charges d'exploitation est de 19 351 172 € contre au 31 décembre 2014, 17 640 411 € soit une augmentation de 9,70 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 1 097 473 € contre au 31 décembre 2014, 1 417 831 € soit une baisse de 22,60 %

Les produits financiers :

Nature	31/12/2015	31/12/2014	%
Produits financiers	48 099 €	37 556 €	28,07 %
Charges financières	550 074 €	347 589 €	58,25 %

D'où un **résultat financier** de (501 975) € contre au 31 décembre 2014 de : (310 033) €

Et un **résultat courant avant impôts** de : 595 498 € contre au 31 décembre 2014 de : 1 107 797 €.

Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels	105 044 €	3 079 €
Charges exceptionnelles	57 937 €	487 149 €

D'où un **résultat exceptionnel** de : 47 107 € contre au 31 décembre 2014 : (484 070) €.

L'**impôt sur les bénéfices** s'est élevé à 212 874 € contre au 31 décembre 2014 à 214 263 €.

Le **résultat net comptable** se traduit par un **Bénéfice** de 429 731 € contre au 31 décembre 2014 un bénéfice de 409 464 €.

Créances :

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2015 à 4 987 023 € contre au 31 décembre 2014, une somme de 5 241 195 €.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé, au 31 décembre 2015, à 4 434 775 € contre au 31 décembre 2014, une somme de 2 972 213 €.

Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé, au 31 décembre 2015 à 11 602 929 € contre au 31 décembre 2014, 6 694 591 €.

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, BSEV, PALATINE, NATEXI

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé, au 31 décembre 2015 à 16 548 153 € contre au 31 décembre 2014, 19 093 045 €.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées, au 31 décembre 2015 à la somme de 651 961 € contre, au 31 décembre 2014, une somme de 841 038 €.

Proposition d'affectation du résultat

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

Affectation du résultat 2015

Bénéfice de l'exercice :

Euros

429 731 €

En totalité au poste « report à nouveau » pour :

429 731 €

Montant des capitaux propres de la Société

Compte tenu des résultats générés par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 18 948 327 € et sont donc supérieurs à la moitié du capital social qui s'élève à 3 067 590 €.

Montant des dividendes distribués

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

1.1.3 Evénements importants survenus au cours de l'exercice

1.1.3.1 Société Eurasia Groupe

(i) Acquisition d'actifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société EURASIA GROUPE a procédé aux acquisitions d'actifs suivantes :

- ✓ Acquisition d'un ensemble immobilier situé 20, route Principale du Port à Gennevilliers (Haut de Seine)

Le 18 septembre 2015, 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 3 750 K€.

✓ **Acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SCI JIMEI EUROPE**

La Société JIMEI est une SCI au capital de 5.000.000 € dont le siège social est sis 2/4, rue Nicolas Robert à AULNAY, enregistré au RCS de BOBIGNY sous le numéro 509 068 847.

Cette société est propriétaire d'un immeuble à usage hôtelier d'une surface de 25 762 m² à l'adresse du siège social mentionné ci avant.

Le 31 Décembre 2015, EURASIA GROUPE a acquis l'intégralité des 500 000 parts sociales moyennant le prix de 190.000 € et le rachat du compte courant à hauteur de 5 478 960 €, étant précisé que le compte courant est payable par fractionnement et au plus tard le 31 décembre 2018.

✓ **Achat d'un fonds de commerce comprenant bail commercial relatif à un local sis 19, rue Gardinoux à AUBERVILLIERS**

Par ordonnance en date du 16 décembre 2015, le Tribunal de Commerce de Bobigny a autorisé la cession du fonds de commerce (nom, sigle, logo, clientèle) y compris le droit au bail des locaux sis 19, rue de Gardinoux 93300 AUBERVILLIERS ainsi que les actifs corporels en pleine propriété et des stocks moyennant le prix de 122.440 € réparti comme suit :

- Eléments incorporels	107 440 €
- Eléments corporels	10 000 €
- Stocks	25 000 €

Au titre de cette cession, un nouveau bail, tout commerce, pour une durée de 9 ans a été signée commençant à courir à compter du 01^{er} janvier moyennant un loyer annuel de 57.600 € ramené à 52704 € pendant la première année. L'objectif est de découper ce local en trois cellules pour ensuite les mettre en sous-location.

(ii) Divers

En date du 17 avril 2015, le site du 41, rue de Verdun à la COURNEUVE a été entièrement détruit suite à un incendie d'origine involontaire. Une expertise judiciaire est en cours.

Au 31 décembre 2015, EURASIA a restitué à son Bailleur, la société JSBF, l'immeuble sis 29, rue de Verdun à LA COURNEUVE, en raison de la non-conformité de l'immeuble et de l'impossibilité de l'exploiter en l'état en l'absence de travaux à réaliser par le bailleur.

1.1.3.2 Groupe « Eurasia Groupe »

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.

(i) 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 2015, des lots complémentaires représentant une surface de 13.110 m² ont été vendus pour un montant total de 6.848 K€ TTC.

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 3C, 4D, et 2B sont achevés et les opérations de livraison ont commencé.

(ii) La SNC « les Jardins du Bailly »

En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.558 K€. Les fondations de l'immeuble ont été réalisées à partir de juillet 2014. Les travaux de construction ont repris en septembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 8 appartements sont vendus et 5 sont réservés et 10 sont en commercialisation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Groupe EURASIA via le Groupe EFI: a procédé aux acquisitions suivantes :

(iii) 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 m² 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 m².

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

(iv) La SNC « les Jardins du Bailly »

En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.558 K€.

Les fondations de l'immeuble ont été réalisées à partir de juillet 2014. Les travaux de construction ont repris en septembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 8 appartements sont vendus et 5 sont réservés et 11 sont en commercialisation..

1.1.4 Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice 2016 pour la Société et le groupe EURASIA

(i) Au niveau de la Société

Le Centre EURABAT

Acquisition d'un immeuble au 86, avenue Felix Faure à AUBERVILLIERS au moyen d'un crédit-bail immobilier pour un montant de 6.500.000 €. Un immeuble à usage commercial qui sera mis en location après réhabilitation pour un budget de 1.000.000 €.

(ii) Au niveau du Groupe EURASIA

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Groupe a procédé aux opérations suivantes :

La SNC CENTRE EURASIA :

Les ventes :

- Signature avec la SCI LA PONETIE d'une promesse de vente portant sur plusieurs lots représentant (6.634 m²) moyennant le prix de 3.300.000 €. La signature de l'acte de vente, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, devrait intervenir au plus tard 30 Septembre 2016.
- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI CASTELHOLD avec une date de réitération au 15 décembre 2016 moyennant le prix de 1.115.000 € ;
- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI LE PORT DU HAVRE avec une date de réitération au 30 juin 2017 moyennant le prix de 10.371.000 € ;

Les travaux du Centre Eurasia au Havre:

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 4D, 3C et 2B sont achevés.

Les lots, du bâtiment 3C, appartenant aux sociétés CRISTAL RENTE et GILFRANCE ont été livrés au mois d'avril 2016.

Les opérations de livraison qui sont en cours pour les SCI MALESHERBES et OP INVEST devraient se poursuivre tout au long de l'exercice 2016.

La SCI DUBLIN

Un compromis de vente portant sur l'ensemble immobilier appartenant à la SCI DUBLIN, a été signé en février 2016 pour un prix de 210 k€.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

La SA EFI s'est associée avec une de ses filiales, EGP, afin de créer une structure de type SCI dénommée « TOUR DU FORUM » au capital de 10.000 € dont le siège social est sis 85 av Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS et ce afin d'acquérir le 23 Avril 2016, un bâtiment comprenant une Tour de 16 étages à Sarcelles moyennant le prix de 3.000.000 € afin de réaliser une résidence étudiante.

1.1.5 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.

C'est dans ce cadre que la SCI FELIX, a acquis un site situé à Chevilly Larue. Les travaux de rénovation lourde en vue de la livraison d'un hôtel 4* devrait débuter dans le courant du second semestre 2016.

La pré-commercialisation de l'immeuble dont la SCI ZAIS a obtenu le permis de construire devrait débuter aussi dans le courant du second semestre 2016.

Aussi, le développement régulier de notre parc immobilier par l'acquisition de nouveaux ensembles immobiliers 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

En présence d'un locataire en difficulté de paiement, le propriétaire doit faire face à des frais de relance, d'huissiers, d'avocats qui sont récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le propriétaire doit faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

Compte tenu de la politique de diversification de la société et du nombre important de locataire le taux d'impayé ne réduit pas la rentabilité de l'entreprise et n'impacte que faiblement le chiffre d'affaire.

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, Stains, etc.) et loués (ou sous loués) à de nombreuses sociétés 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 %
Total 5 premiers Bailleurs		80 %		39 %

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 liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La Société et son groupe devront se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation

pourraient contraindre la Société et son groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son futur portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

Dans le cours normal de ses activités, la Société et son groupe pourront être impliqués dans des procédures judiciaires.

De plus, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux d'habitation professionnels ou commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourra avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de la Société et de son groupe, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

1.3.8 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'investissements immobiliers 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'intérêt, taux de capitalisation, quotité et conditions des financements.

EURASIA intervient en tant qu'investisseur financier dans les projets immobiliers et n'en assure pas 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 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.

1.3.10 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.

1.3.11 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.

Pour la plupart des risques, la Société EURASIA a signé les clauses de renonciation à recours réciproques.

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.

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

1.3.12 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 et de promotion 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

Au cours de l'exercice 2015, afin d'améliorer la présentation de nos capitaux propres, et compte tenu de l'importance du poste « report à nouveau », il est apparu nécessaire d'incorporer au capital ces réserves.

C'est dans ces conditions que l'assemblée générale extraordinaire qui s'est réunie le 31 décembre 2015, a décidé d'augmenter le capital d'une somme de 2.315.958,10 € prélevée sur le compte "Report à nouveau" pour le porter de 605.712,13 euros à 2.921.670,20 euros.

Cette augmentation de capital a été réalisée par élévation de la valeur nominale des 7.126.025 actions de 0,085 à 0,41 euros chacune.

Au terme des délibérations du Conseil d'Administration du 9 janvier 2016 sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire en date du 31 décembre 2015, le capital social a été augmenté de 145.919,82 € par apport en numéraire.

A l'issue de ces deux opérations, le capital a été porté à la somme de 3.067.590,07 € divisé en 7.481.927 actions de 0,41 € chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

1.5.2 Actions auto-détenues

Au 31 décembre 2015, EURASIA GROUPE détenait 135 271 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 82.739 €.

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 2015 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	28,24 %	4 226 466	49 %
Fonds d'Investissement BG	680 000	9,08 %	1 360 000	15,77 %
TOTAL des actions et droits de votes existants	7 481 927	100%	10 401 927	100%

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

La société n'a pour l'instant mis en place aucun programme.

1.5.4.2 Information sur l'attribution gratuite d'actions

La société n'a pour l'instant mis en place aucun programme.

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

La société n'a pour l'instant mis en place aucun programme.

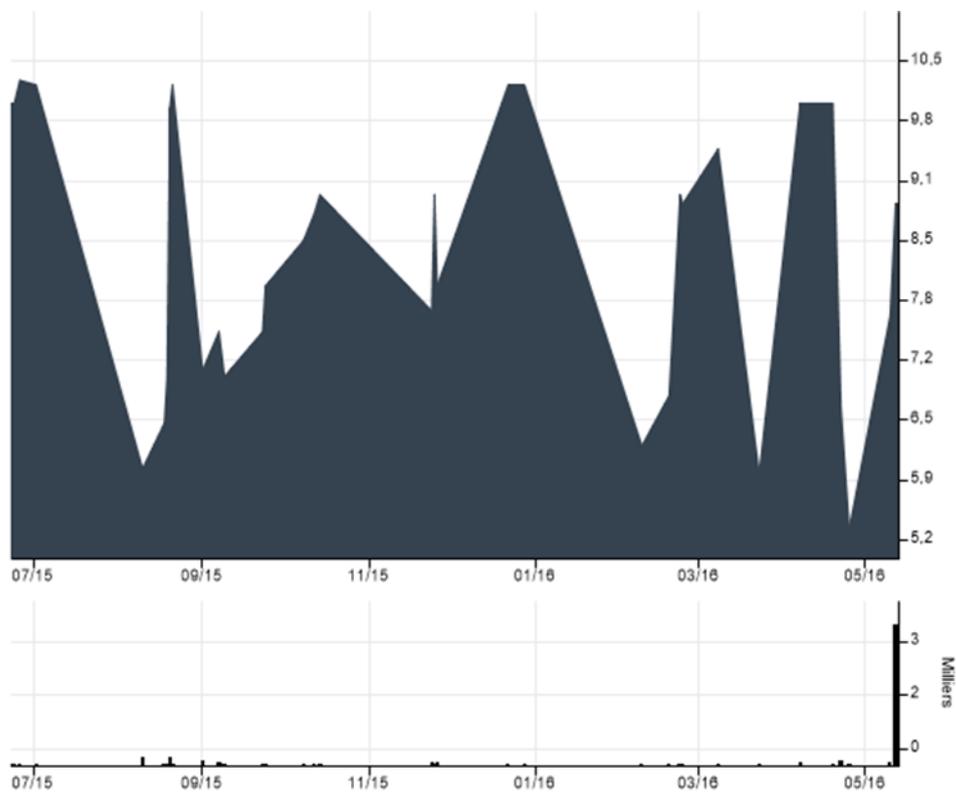
1.5. Place de cotation – Evolution du cours de Bourse

1.5.1 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 07 Juin 2016, soit 8,9 €, ressort à 63,42 M€.

Depuis Juin 2015, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :



1.5.2 Bilan des opérations réalisées dans le cadre de programme de rachat d'action autorisée

L'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2015 a, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 30 juin 2015, 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 2015, la Société a fait usage cette autorisation.

1.6 RESSOURCES HUMAINES

1.6.1 Ressources Humaines

La Société et les sociétés du Groupe emploient : 12 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 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 2015.

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

Concernant l'exercice 2015:

EN €	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	235 875	188 823		424 698
Dettes échues ²	397 258	1 028 527	2 396 240	3 822 025
Montant total ³ TTC	633 133	1 217 350	2 396 240	4 246 723

¹ Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

² Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

³ Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

Concernant l'exercice 2014:

EN €	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	585 695	295 850		878 545
Dettes échues ²	938 515	469 258	448 359	1 856 132
Montant total ³ TTC	1 524 210	752 108	448 359	2.734.677

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

1.7 LA LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. WANG Hsueh Sheng	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE</i> <i>Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, SAS 100 STALINGRAD, EURASIA GESTION PATRIMOINE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY</i>
Mme WANG Meihua	Nommée par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI</i>
Mlle Sandrine WANG	Mandat renouvelé par l'AGM du 27 septembre 2013, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI</i>

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.

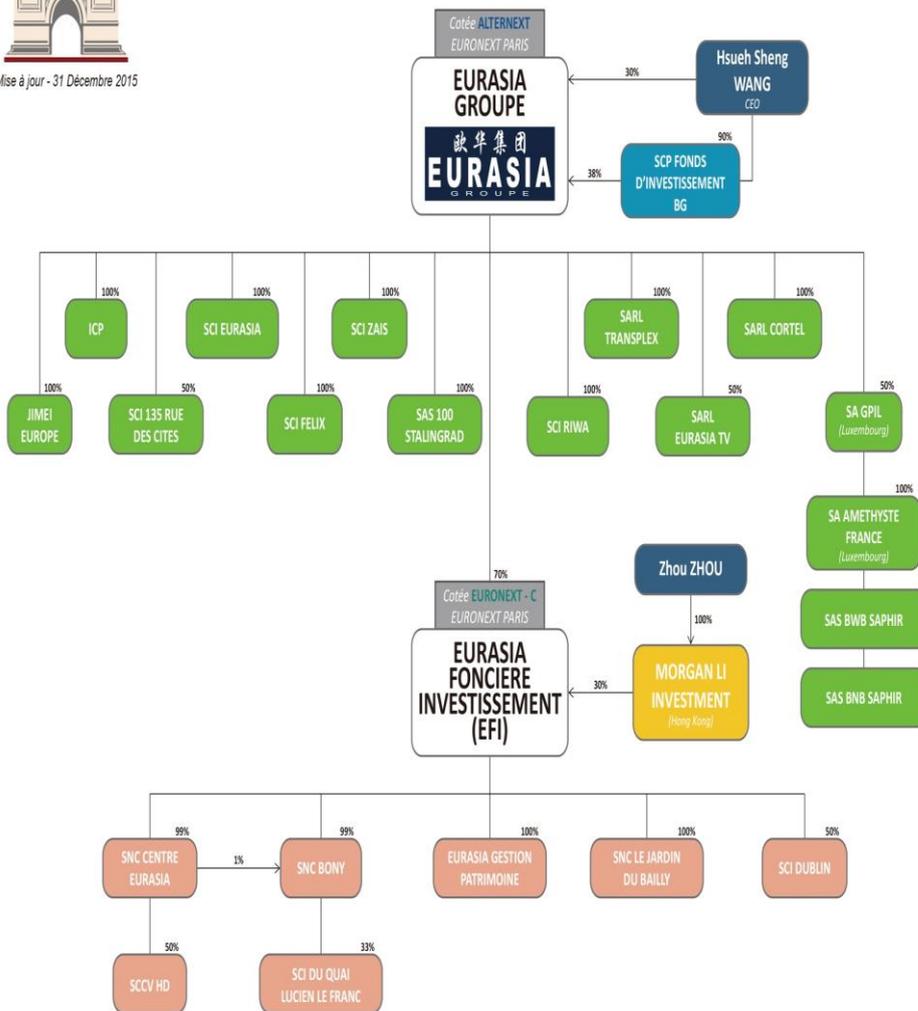
L'Assemblée Générale conférerait tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme 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 2015



ORGANIGRAMME EURASIA GROUPE



2.2 ACTIVITE DES FILLIALES

2.2.1 TRANSPLEX

La société TRANSPLEX possède 18 locaux commerciaux et totalise plus de 3 095 m² de surface locative.

EVENEMENT IMPORTANT AU COURS DE L'EXERCICE AYANT AFFECTE LA STRUCTURE

L'assemblée générale en date du 30 décembre 2015 a décidé d'augmenter le capital de 2 462 000 € de la société par incorporation des réserves pour le porter à 2 470 000 €.

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 588 506 € contre au 31 décembre 2014, 880 374 €.

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits d'exploitation	558 507	880 374
Charges d'exploitation	221 547	389 579
Résultat d'exploitation	376 960	490 795

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

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Autres achats et charges externes	125 258	237 863
Impôts et taxes	45 502	46 721

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	20 286 €
dotations aux amortissements sur actif circulant	20 500 €

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

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits financiers	92 032	41 877
Charges financières	144 450	1 984
Résultat financier	(52 418)	39 893

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à 324 542 € contre 530 689 € au 31 décembre 2014.

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
produits exceptionnels	7 653	17 728
charges exceptionnelles	2 940	0
Résultat exceptionnel de	4 713	17 728

L'impôt sur les bénéfices : 110 731 €

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de 218 523 € contre au 31 décembre 2014, 365 161 €.

REFINANCEMENT DE L'IMMEUBLE SIS 2 rue des Gardinoux à AUBERVILLIERS

En date du 1^{er} décembre 2014, la Banque CAIXA a refinancé avec un concours bancaire à hauteur de 3.800.000 € l'immeuble sis 2, rue des Gardinoux à AUBERVILLIERS, sur une durée de 1 année renouvelable au taux de 4,206 % (à la date du 01^{er} juillet 2014 - EURIBOR + 4 points).

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 218 523 € est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
- La somme de218 523 €
- Soit un total après cette affectation de 218 667 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 prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 2 940 €.

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.

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 327 721 €, contre 305 323 € au 31 décembre 2014.

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits d'exploitation	327 721	305 454
Charges d'exploitation	325 224	377 692
Résultat d'exploitation	19 997	-72 237

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

En €	31 /12 /2015	31/12 /2014
Autres achats et charges externes	244 377	262 434
Impôts et taxes	88 202	85 486
Salaires	0	(327)
Charges sociales	0	0

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
Dotations aux amortissements sur immobilisations	22 645	22 599
Dotation aux provisions sur actifs circulant	0	17 500

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers	0	0
Charges financières	7 352	9 554
Résultat financier	(7 352)	(9 554)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : 12 645 €

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015	31/12/2014
produits exceptionnels	0	6 893
charges exceptionnelles	63 166	37 967
Résultat exceptionnel de	(63 165)	(31 074)

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par une perte de : **(50 520) €**

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 **(50 520) €** est la suivante :

- La totalité, soit (50 520) €
au poste «REPORT A NOUVEAU», qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (317 126) € qui s'élèvera à un montant (367 646) €.

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

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

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

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 3 510 €.

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.

EVENEMENT IMPORTANT INTERVENU DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

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

La société CORTEL ayant des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social, les associés seront réunis, dans les quatre mois qui suivront l'approbation des comptes, afin de décider qu'il n'y a pas lieu à dissolution et arrêter les modalités de reconstitution des capitaux propre dans un délai de deux ans.

2.2.3 SCI ZAIS

La SCI ZAIS est propriétaire et exploite plus de 17 400 m² 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, etc.

EVENEMENT IMPORTANT AU COURS DE L'EXERCICE AYANT AFFECTE LA STRUCTURE

L'assemblée générale en date du 30 décembre 2015 a décidé d'augmenter le capital de 900 000 € de la société par incorporation des réserves pour le porter à 2 100 000 €

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 1 103 027 € contre 970 072 € au 31 décembre 2014.

En €	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation	1 103 027	970 415
Charges d'exploitation	792 060	678 100
Résultat d'exploitation	311 775	292 315

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
Autres achats et charges externes	138 087	298 574
Impôts et taxes	320 679	266 615
Salaires	52 407	38 856
Charges sociales	2 538	2 315

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
dotations aux amortissements sur immobilisations	246 852	73 621
Dotation aux provisions pour risques et charges	1 322	809

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers	10 459	17 062
Charges financières	101 735	284
Résultat financier	(91 276)	16 778

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **220 500 €** contre 306 751 € au 31 décembre 2014

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015	31/12/2014
produits exceptionnels	14 518	1
charges exceptionnelles	55 763	22 443
Résultat exceptionnel de	(41 245)	(22 442)

L'impôt sur les bénéfices : 58 743 €

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **120 511 €** contra au 31 décembre 2014, un bénéfice de 184 296 €.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à 120 511 € est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
La somme de120 511 €
Soit un total après cette affectation de 215 317 €

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 prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 43 €.

REFINANCEMENT DE L'IMMEUBLE SIS 2 rue Gardinoux à AUBERVILLIERS

En date du 10 mars 2015, la Banque CAISSE EPARGNE a refinancé avec un concours bancaire à hauteur de 5.000.000 € l'immeuble sis Chevilly-Larue, 25 rue du Pont des Halles, propriété de ZAIS, sur une durée de 10 années au taux fixe de 2,70 %.

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 €	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation	396 000	396 000
Charges d'exploitation	241 243	288 020
Résultat d'exploitation	154 757	107 981

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
Autres achats et charges externes	51 067	114 723
Impôts et taxes	149 827	132 948

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 €	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers	0	0
Charges financières	3 903	5 774
Résultat financier	(3 903)	(5 774)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à 150 853 € contre au 31 décembre 2014, **102.207 €**

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015	31/12/2014
produits exceptionnels	859	0 €
charges exceptionnelles	23540	0 €
Résultat exceptionnel de	(22 681)	0 €

L'impôt sur les bénéfices : 42 724€

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de 85 449 € contre au 31 décembre 2014, un bénéfice de 98 138 €

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à 85 449 € est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»
La somme de85 449 €
Soit un total après cette affectation de 1 088 689 euros

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 prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

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 m² est occupé par deux sociétés cotées en bourse (Plastic Omnium et Simo International).

Qu'il est d'ailleurs précisé que le bail de la Société SIMO est venu à terme et que congés avec offre de renouvellement a été accepté par le preneur.

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 900 700 contre au 31 décembre 2014, 878 042 €.

En €	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation	900 700	853 950
Charges d'exploitation	1 047 122	1 001 983
Résultat d'exploitation	(146 422)	(148 032)

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

En €	31/12/2014	31/12/2014
Autres achats et charges externes	668 804	657 955
Impôts et taxes	250 818	233 536
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 €	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers	2 266	2 937
Charges financières	87 176	93 649
Résultat financier	(84 911)	(90 712)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (231 333) € contre au 31 décembre 2014 à **(231.662) €**

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015	31/12/2014
produits exceptionnels	1 405	0
	0	
charges exceptionnelles	15 586	1 510
Résultat exceptionnel de	(15 181)	(1 510)

L'impôt sur les bénéfices : 0 €

Le résultat net comptable se traduit par une perte de (246 514) € contre au 31 décembre 2014 une perte de (233 172) €

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à (246 514) € est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
- La somme de (246 514) €
- Soit un total après cette affectation de (1 041 407) €

2.2.6 SCIDU135 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 toujours pas de chiffre d'affaire. .

En euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	6 845	8 378
Résultat d'exploitation	(6 845)	(8 378)
Résultat financier	0	0
Résultat exceptionnel	0	0
Résultat comptable	(6 845)	(8 378)
Produits de cession	500 000	
Résultat exceptionnel	500 000	
Réintégration extra comptable	1 730 232	
Résultat fiscal	2 223 747	

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 m² soit un loyer /m² 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 2014, 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 2 909 480 € contre au 31 décembre 2014, 2.522.458 €.

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits d'exploitation	7 747 305	2 522 458
Charges d'exploitation	2 130 145	2 124 804
Résultat d'exploitation	5 617 159	397 654

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

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Autres achats et charges externes	1 945 862	1 935 832
Impôts et taxes	102.524	98 212

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

dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	81.760 €
Dotation aux provisions sur actifs circulants	0 €

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

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits financiers	53.145	2 129
Charges financières	77 427	48 244
Résultat financier	(24 282)	(46 115)

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits exceptionnels	2 788 285	117 351
Charges exceptionnelles	5 050 021	0
Dotation aux provisions pour ravalement	0	0
Résultat exceptionnel de	(2 261 736)	117 351

Le **résultat net comptable** se traduit par un Bénéfice de 3 331 142 € contre au 31 décembre 2014, un bénéfice de 468 890 €. 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 847 150 €.

En €	31/12/2015
Produits d'exploitation	847 150
Charges d'exploitation	616 403
Résultat d'exploitation	230 747

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

En €	31/12/2015
Autres achats et charges externes	22 002
Impôts et taxes	234 499
salaires	17 363
Cotisations sociales	3 597

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	338 944 €
Dotation aux provisions sur actif circulant	0 €

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

En €	31/12/2015
Produits financiers	0
Charges financières	326 208
Résultat financier	(326 208)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (95 461) €.

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015
produits exceptionnels	161 258
charges exceptionnelles	63 901
Résultat exceptionnel de	97 357

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par un résultat de 1 896 €

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **1 896 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
- La somme de () €
- Soit un total après cette affectation de **(5 959 522) €**

2.2.9 JIMEI EUROPE

La SCI JIMEI EUROPE a été acquise le 30 Décembre 2015. Elle est propriétaire d'un immeuble à usage hôtelier sis 2-4 rue Nicolas Robert à AULNAY

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 16.000 €.

En €	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation	18 154	
Charges d'exploitation	706 972	
Résultat d'exploitation	(688 818)	

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
Autres achats et charges externes	28 441	
Impôts et taxes	352 960	

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	
--	--

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

En €	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers	0	0
Charges financières	48 989	
Résultat financier	(48 959)	

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **(737 807) €**

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015	31/12/2014
produits exceptionnels	0	0 €
charges exceptionnelles	14 500	0 €
Résultat exceptionnel de	(14 500)	0 €

L'impôt sur les bénéfices : Néant

Le résultat net comptable se traduit par une perte de 752 307 €

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à 752 307 € est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»
La somme de752 307 €
Soit un total après cette affectation de 4 043 12 euros

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 prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

2.2.10. SCI FELIX

La SCI FELIX est propriétaire d'un immeuble à Av du Pont du Halles à CHEVILLY LA RUE (94).
Cet immeuble est à usage de bureaux et actuellement entièrement vide.

Un permis a été déposé, admis et purgé pour un changement de destination de l'immeuble à usage Hôtelier. Des travaux de rénovation lourds devraient débiter dans le courant du second semestre 2016.

Aussi, le 31 décembre 2015, la SA EURASIA a acquis l'intégralité des parts sociales détenues par CDF pour un montant de 2.500.000 € - EURASIA détient depuis lors 100% capital

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société ne réalise aucun chiffre d'affaire.

En €	31/12/2015
Produits d'exploitation	342 879
Charges d'exploitation	615 278
Résultat d'exploitation	(272 399)

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

En €	31/12/2015
Autres achats et charges externes	772
Impôts et taxes	342 879

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	271 627 €
--	-----------

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

En €	31/12/2015
Produits financiers	0
Charges financières	2 820
Résultat financier	(2 820)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (275 219) €

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015
produits exceptionnels	0
charges exceptionnelles	0
Résultat exceptionnel de	0

L'impôt sur les bénéfices : Néant

Le résultat net comptable se traduit par une Perte de 275 219 €

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à 85 449 € est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»
La somme de275 219 €
Soit un total après cette affectation de 275 219 euros

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 prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

EVENEMENT IMPORTANT INTERVENU AU COURS DE L'EXERCICE

L'associé unique décide d'augmenter le capital social d'un montant de 7.990.000 Euros au profit de l'associé unique, par compensation de compte courant afin de porter le capital à la somme de 8.000.000 €, par augmentation du nominal des parts sociales qui sont portée unitairement de 100 Euros à 80.000Euros

2.2.11 ICP

Cette société a été créée en 2014 et détenue à 100% par EURASIA, ICP est spécialisée dans le secteur des activités de conditionnement.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société ICP a réalisé un chiffre d'affaires de 2.048.571 € réalisé comme suit :

En €	31/12/2015
En France	1.710836
A l'export	337.735
Total	2.048.571

Les charges d'exploitation se sont élevées à la somme globale de **2.056.862 €** et se décomposent selon les principaux postes suivants :

En €	31/12/2015
Achat de matières premières	353.638
Autres achats et charges externes	477 538
Impôts et taxes	80 388
Salaires et traitements	844.030
Charges sociales	278.946

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	22 077 €
Provision pour risques et charges	13.165 €

Le **Résultat d'exploitation** est de 12.339 €

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

En €	31/12/2015
Produits financiers	0
Charges financières	1 616
Résultat financier	(1 616)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à 10.723 €

Le résultat exceptionnel :

En €	31/12/2015
produits exceptionnels	4.055
charges exceptionnelles	14
Résultat exceptionnel de	4.041

L'impôt sur les bénéfices : Néant

Le résultat net comptable se traduit par un bénéfice de 14.764 €

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à 14.764 € est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»
La somme de14.764 €
Soit un total après cette affectation de 14.764 euros

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 prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

2.2.12 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

La société EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS – EFI est une filiale de la société EURASIA GROUPE, elle-même spécialisée dans l'activité 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).

(i) Le Patrimoine

Au 31 décembre 2015, 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 Bagnolet (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 m² situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules en cours de commercialisation ;
 - Un terrain d'une surface 15.100 m² 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 m² ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à la Courneuve d'une surface de 14.370 m², 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 m² sur un terrain de 10.300 m² 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 m² pour un montant de 7 500 000 €.

(ii) Les loyers

- SNC BONY

Le site d'Aubervilliers, avenue Victor Hugo, a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2015 de 1 653 152 € HT avec un taux d'occupation de 96% contre, au 31 décembre 2014, 1 599 443 € HT pour un taux d'occupation est de 90%.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'exercice 2015 de 93 k€ HT avec un taux d'occupation de 100 % contre au 31 décembre 2014 67.924 € HT.

Le site de La Courneuve quai Louis Blériot a généré, sur l'exercice 2015, un loyer annuel HT de 235.678 € pour un taux d'occupation de 75 % contre au 31 décembre 2014, 274.879 € HT pour un taux d'occupation est de 79%.

Le site du quai Lucien Lefranc à Aubervilliers, appartenant à la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC, a généré un loyer au titre de l'exercice 2015 de 324.826 € HT avec un taux d'occupation de 100 % à la fin de l'exercice.

- SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)

Le site de Rueil-Malmaison a généré un loyer au titre de l'exercice 2015 de 571 390€ HT contre au 31 décembre 2014, 656 522 HT pour un taux d'occupation de 30 %

- SCI DUBLIN

Enfin le site de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 7 K€ sans changement par rapport à l'exercice 2014.

(iii) 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 EURASIA GESTION PATRIMOINE à Rueil-Malmaison ;

Les programmes de construction en cours :

- Le Havre : des lots supplémentaires représentant 13.110 m² ont été vendus pour une valeur globale de 6.848 K€ TTC.
- Les travaux de construction relatifs aux programmes « Jardins du Bailly » se poursuivent et seront livrables dans le courant du 4^{ème} trimestre 2016. Deux lots ont été vendus en 2015 pour 145K €.
- Dans le programme de construction porté par la SCCV HD, deux immeubles sur les trois dont la construction était projetée sont achevés. Des mandats de vente ont été confiés à des professionnels depuis le 29 mars 2016. La construction du dernier immeuble sera achevée au cours du 1^{er} semestre

2017.

(iv) Évènements 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 2015, le Groupe EFI a procédé aux opérations suivantes :

- *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 2015, des lots complémentaires représentant une surface de 13.110 m² ont été vendus pour un montant total de 6.848 K€ TTC.

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 3C, 4D, et 2B sont achevés et les opérations de livraison ont commencé.

- *La SNC « les Jardins du Bailly »*

En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.558 K€.

Les fondations de l'immeuble ont été réalisées à partir de juillet 2014. Les travaux de construction ont repris en septembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 8 appartements sont vendus et 5 sont réservés et 10 sont en commercialisation.

(v) Évènements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours

Depuis le début de l'exercice en cours, la SNC CENTRE EURASIA a :

- Signé avec la SCI LA PONENTIE une promesse de vente portant sur plusieurs lots représentant (6.634 m²) moyennant le prix de 3.300.000 €. La signature de l'acte de vente, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, devrait intervenir au plus tard 30 Septembre 2016.
- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI CASTELHOLD avec une date de réitération au 15 décembre 2016 moyennant le prix de 1.115.000 € ;
- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI LE PORT DU HAVRE avec une date de réitération au 30 juin 2017 moyennant le prix de 10.371.000 € ;

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 4D, 3C et 2B sont achevés.

Les lots, du bâtiment 3C, appartenant aux sociétés CRISTAL RENTE et GILFRANCE ont été livrés au mois d'avril 2016.

Les opérations de livraison qui sont en cours pour les SCI MALESHERBES et OP INVEST devraient se poursuivre tout au long de l'exercice 2016.

Aussi, un compromis de vente portant sur l'ensemble immobilier appartenant à la SCI DUBLIN, a été signé en février 2016 pour un prix de 210 k€.

Enfin, la SA EFI s'est associée avec une de ses filiales, EGP, afin de créer une structure de type SCI dénommée « TOUR DU FORUM » au capital de 10.000 € dont le siège social est sis 85 av Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS et ce afin d'acquérir le 23 Avril 2016, un bâtiment comprenant une Tour de 16 étages à Sarcelles moyennant le prix de 3.000.000 € afin de réaliser une résidence étudiante.

(v) Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Sur l'exercice en cours, le groupe EFI va continuer à commercialiser ses différents programmes immobiliers et notamment relancer la commercialisation de l'opération « les jardins du Bailly » dans une situation économique favorable compte tenu d'un prix moyen au m² inférieur au prix du marché et des taux d'intérêt bas.

Le groupe EFI poursuivra le développement du parc immobilier, en essayant de garder une cohérence sur le plan géographique à savoir région parisienne et nord de la France.

(vi) Activité et résultats de la société au cours de l'exercice écoulé (comptes sociaux)

- Chiffres clés des comptes sociaux de l'exercice 2015

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2015 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	14 598	17 392
Total des capitaux propres	273	394
Chiffre d'Affaires	139	0
Production stockée	- 0	0
Résultat d'exploitation	- 66	- 0.6
Résultat avant impôt	- 96	- 12
Résultat exceptionnel	- 1	24
Résultat net	- 121	11

Les charges d'exploitation s'élèvent à 205.549 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à - 66.158 euros contre, - 640 euros au 31 décembre 2014.

Le résultat financier s'établit à - 29.903 euros contre au 31 décembre 2014, - 12 046 euros.

L'impôt sur les sociétés s'établit à la somme de 23.664 €.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte de 121.219 € contre au 31 décembre 2014 un bénéfice d'un montant de 10 916 euros.

Au 31 décembre 2015, le montant du capital social est de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 273 094 euros.

- **Endettement de la société EFI au 31 décembre 2015**

Endettement financier brut : 13 900 k€ contre au 31 décembre 2014 : 14 456 k€

Endettement financier net* : 13 814 k€ contre au 31 décembre 2014 : 14 308 k€

*l'endettement net est égal à endettement brut moins la trésorerie à l'actif.

Il n'y pas d'Emprunt contracté et les dettes financières diverses (dont emprunts participatifs) se sont élevés à 13 900 237 € contre au 31 décembre 2014, 14 456 469 €.

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 2015, 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 2015

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 2015 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2015.

3.1 Eléments chiffrés

Le **chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2015 s'est élevé à **36.300 K€** contre au 31 décembre 2014, 38 528 K.

Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2015 ressort à **45.700 K€** alors qu'il était de 51 540 K€ en 2014.

Les **charges d'exploitation** ont diminué en 2015 et se sont élevées à 27.100 K€, contre au 31 décembre 2014, 31 025 K€ grâce à une politique très stricte de maîtrise des coûts.

Le **résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2015 ressort à **18.600 K€**, contre au 31 décembre 2014, 19 515 K€.

Le **résultat financier** s'est élevé au 31 décembre 2015 à **- 2.215 K€** contre au 31 décembre 2014, - 1 779 K€.

Le résultat net de l'ensemble consolidé 2015 s'est élevé à **11.022 K€**, contre au 31 décembre 2014, 11 925 K€.

Le résultat net de l'ensemble part du groupe au 31 décembre 2015 s'est élevé à **10.511 K€**, contre au 31 décembre 2014, 11 089 K€.

3.2 Dettes financières

Le Financement des opérations :

- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la CAISSE D'EPARGNE pour un montant de 5.000.000 €. Cet emprunt est porté par la SCI ZAIS (ZA IMMOBILIERE STANNOISE).
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la BANQUE PALATINE pour un montant de 3.400.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de NATIXIS pour un montant de 2.800.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.
- Dans le cadre de l'opération portée par la SCI ZAIS (ensemble immobilier dit « Mareuil »), le Groupe a bénéficié d'un différé de paiement. Le montant résiduel restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 3.500.000 Euros.
- Remboursement à hauteur de 300k€ du crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2015	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + cinq ans	Partie courante	Solde au 31/12/2014	variation
Emprunts bancaires	50.027	39.447	26.741	12.706	10.579	37.066	12.961
Contrats location financement	4.681	3.862	3.161	701	818	5.454	-771
Concours bancaires	459	0	0	0	457	194	264
Dépôts de garantie	4.969	4.521	4.521	0	448	5.267	-298
Autres dettes financières	9.899	8.688	8.688	0	950	11.320	-1.420
Total des dettes financières	70.034	56.518	43.111	13.407	13.253	59.299	10.735

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

Autres passifs

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2015	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + cinq ans	Partie courante
---------------	----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------	-----------------

Provisions pour charges	2.676	0	0	0	2.676
Dettes sociales	194	0	0	0	194
Dettes fiscales	4.443	0	0	0	4.443
Dettes sur acquisition immeuble de placement	1.277	1.011	1.011	0	266
Autres dettes	1.332	1.084	1.084	0	247
Produits constatés d'avance	4.072	0	0	0	4.072
Total des autres passifs	13.995	2.095	2.095	0	11.899

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

Charges financières

En Milliers €	31 /12/2015	31/12/2014
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1.993	1.782
Intérêts des comptes courants d'associés	247	- 60
Autres charges	0	87
Intérêts et charges assimilées (A)	2.240	1.810
Rémunération de la trésorerie et équivalents	25	31
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	25	31
Montant net des charges financières (A - B)	2.215	1.779

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.

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 35.039 €.

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	2011	2012	2013	2014	2015
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	605.712	605.712	605.712	605.712	3 067 590
Nombre d'actions émises	7.126.025	7.126.025	7.126.025	7.126.025	7 481 927
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaires H.T.	14.608.917	15.873.747	16.253.558	18.601.764	17.945.163
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	1.314.145	1.339.201	2.076.258	2.554.046	2.516.768
Impôt sur les bénéfices	83.071	135.305	143.224	214.263	212 874
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	235.604	239.867	269.449	409.464	429 731
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	0,017	0,13	0,29	0,34	0,34
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0,033	0,034	0,038	0,057	0,058
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	12
Montant de la masse salariale	239.651	258.110	208.041	198.124	241.575
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales....)	90.964	95.980	61.635	58.528	70 822

ANNEXE 2

PROJETS DE RESOLUTIONS

Première résolution : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2015 et approbation des charges non déductibles fiscalement)*

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 2015, 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 429 731 euros.

Deuxième résolution : *(Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015)*

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 2015, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2015 et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2015 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 10.511 K euros.

Troisième résolution : *(Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce et 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 2015 se soldent par un bénéfice de 429 731 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à 37.821 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de 467.552 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 de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Sixième 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, 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 plus prochaine 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 pourcent (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 2016, 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 pourcent (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 pourcent (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.

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

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

ANNEXE 3

RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL



Société Anonyme au capital de 3 067 590,07 €uros
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 2015

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives -
Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	La société n'emploie: 13 salariés dont 6 Femmes
Embauches et licenciements	La société a procédé à l' embauche de 2 personnes en 2015
Rémunérations et leur évolution	Information jugée non pertinente
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	Horaire applicable: 9-12 heures et 14 h - 18 heures,
Absentéisme	Non significatif
Relation sociales	
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
Santé et sécurité	
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
Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Information jugée non pertinente
Le nombre total d'heures de formation	Information jugée non pertinente
Egalité de traitement	
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
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:	
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
Politique générale en matière environnementale	
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
Pollution et gestion des déchets	
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.
Utilisation durable des ressources	
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 ² 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 378 538 M ²
Changement climatique	
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.
Protection de la biodiversité	
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.
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
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.
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.	
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 2015,
Sous-traitance et fournisseurs	
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.
Loyauté des pratiques	
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

2015

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2015
(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 2015

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2015	31/12/2014
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7,1	41.436	42.973
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	142.354	108.611
Immobilisations financières		2.200	8.160
Titres mis en équivalence		6.501	4.067
Impôts différés Actif		1.455	1.807
Total Actif non courants		194.936	166.608
Stocks et en-cours	7.3	7.931	9.242
Clients et comptes rattachés	7.4	9.083	11.827
Autres créances	7.4	5.720	5.094
Trésorerie et équivalents		3.796	2.675
Total Actifs courants		26.530	28.839
Total Actif		221.467	195.447

PASSIF	Notes	31/12/2015	31/12/2014
En milliers euros			
Capital	7.5	3.068	606
Primes liées au capital	7.5	15.353	12.578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	57.517	48.341
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		10.511	11.089
Total Capitaux Propres - part du Groupe		86.449	72.614
Intérêts Hors Groupe		3.742	3.230
Total capitaux propres		90.190	75.844
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	56.518	47.369
Impôts différés Passif		35.858	31.805
Autres passifs non courants	7.7	2.095	4.384
Total Passifs non courants		94.472	83.558
Passifs courants			
Autres provisions	7,7	2.676	398
Dettes financières courantes	7.6	13.516	11.930
Fournisseurs		11.389	9.542
Autres passifs courants	7.7	9.223	14.175
Total Passifs courants		36.804	36.045
Total Passif		221.466	195.447

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/15	31/12/14	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	36.300	38.528	-2.227
Production stockée		21	0	21
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		566	92	474
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	8.813	12.921	-4.108
Total Produits d'exploitation		45.700	51.540	-5.841
Achats consommés		-2.746	-7.950	5.203
Autres charges d'exploitation		-16.742	-17.790	1.048
Impôts et taxes		-4.034	-3.751	-284
Charges de personnel		-1.506	-848	-658
Variations nettes des amortissements et provisions		-1.865	-1.472	-393
Autres charges		-205	-214	9
Total Charges d'exploitation		-27.100	-32.025	4.926
Résultat d'exploitation		18.600	19.515	-915
Résultat financier	7.10	-2.215	-1.779	-436
Résultat courant des sociétés intégrées		16.385	17.736	-1.351
Résultat Exceptionnel		-2.899	-633	-2.266
Impôts sur les bénéfices	7.11	-4.877	-6.011	1.134
Résultat net des sociétés intégrées		8.609	11.092	-2.482
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		2.413	834	1.579
Résultat net de l'ensemble consolidé		11.022	11.925	-903
Part revenant aux intérêts minoritaires		511	837	-326
Résultat net de l'ensemble part du groupe		10.511	11.089	-578
Résultat par actions (en Euros)		1,439	1,556	
Résultat dilué par action (en Euros)		1,439	1,556	

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
Résultat de la période		11.022	11.925
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		11.022	11.925

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
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 (y.c. 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
Résultat global consolidé					10.511	511	11.022
Affectation du résultat				11.089	-11.089		0
Augmentation du capital	2.920						2.920
Divers (y.c. variation périmètre)				-34			-34
Opérations sur actions propres			438				438
Situation au 31/12/2015	3.526	12.578	-81	59.915	10.511	3.741	90.190

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé	11.022	11.925
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1.865	638
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-2.413	-834
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-8.813	-12.921
Impôts différés	4.428	5.477
Capacité d'autofinancement	6.089	4.286
Var. stocks	1.311	1.091
Var. créances clients et autres débiteurs	2.118	-83
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-3.105	8.021
Variation nette des actifs et passifs courants	324	9.028
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	6.413	13.315
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-24.007	-18.382
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	6.909	-5.602
Var. autres passifs courants / non courants	-2.289	14
Incidences variations de périmètre	0	-73
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-19.386	-24.043
Emprunts obtenus	11.200	15.250
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-729	-2.568
Apports en capital	2.920	0
Opérations sur actions propres	438	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	13.829	12.682
Variation nette de trésorerie	857	1.953
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	2.481	527
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	3.337	2.481
Détail de la trésorerie	31/12/2015	31/12/2014
Trésorerie Actif	3.796	2.675
Trésorerie Passif	459	194
Total	3.337	2.481

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2015

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 2015 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 2015 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 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m².
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², 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^{er} janvier 2015, 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 2015, trois lots complémentaires, représentant près de 13110m², ont été vendus pour un montant total de 6 848 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). En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisée en 2015 pour un montant de 145k€.
- 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€.

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 de l'exercice, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

4. STUDIO VICTORIA

EFI a procédé à l'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » d'un terrain à bâtir situé à Aubervilliers sur lequel existent des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€.

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 995m².

5. SCI FELIX

Le Groupe a finalisé en début d'année une opération d'acquisition portant sur un ensemble immobilier situé à Chevilly-Larue (VAL-DE-MARNE) au 25, Rue du Pont des Halles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 7 850 k€ hors taxes et frais.

6. SCI ZAIS

Le Groupe a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Aubervilliers (15, Rue Villebois Mareuil et 33 Rue Goulet) au prix de 7.000.000€.

2.2. Financement des opérations

- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la CAISSE D'EPARGNE pour un montant de 5.000.000 €. Cet emprunt est porté par la SCI ZAIS (ZA IMMOBILIERE STANNOISE).
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la BANQUE PALATINE pour un montant de 3.400.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de NATIXIS pour un montant de 2.800.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.
- Dans le cadre de l'opération portée par la SCI ZAIS (ensemble immobilier dit « Mareuil »), le Groupe a bénéficié d'un différé de paiement. Le montant résiduel restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 3.500.000 Euros.
- Remboursement à hauteur de 300k€ du crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2015

EFI est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage mixte sis à Masny (59176), Route de Monchecourt.

Un compromis de vente de cet ensemble immobilier a été signé au mois de Février 2016 pour un prix de 210k€.

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 Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2015 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://eurlex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ%3AL%3A2008%3A320%3ASOM%3AFR%3AHTML>

Les principes comptables adoptés par le Groupe sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2015 :

- IFRIC 21 : Taxes
- Améliorations annuelles du cycle 2011-2013

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 31 décembre 2015 et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée à cette même date :

- Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au cours de l'exercice :

- Amendement d'IAS 19 : Avantages du personnel,
- Améliorations annuelles des cycles 2010-2012.
- Amendements à IFRS 11 : Acquisition d'intérêts dans une entreprise commune,
- Améliorations annuelles des cycles 2012-2014,
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables,
- Amendements à IAS 27 : Méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels.
- Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Initiative informations à fournir.

- Normes et interprétations non entrées en vigueur et non adoptées par l'Union Européenne

- IFRS 9 : Instruments financiers,
- IFRS 14 : Comptes de reports réglementaires,
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients,
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence,
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement – Exemption d'établissement des comptes consolidés

Le groupe n'anticipe pas, à ce stade de ses analyses, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

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.

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2015 par SOLVIMO EXPERTISE.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2015

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 ainsi que les frais financiers.

5.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.11. CRÉANCES

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

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

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.14. IMPÔTS

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

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

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

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

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

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un

bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

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

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	31/12/2015		Méthode consolidation	31/12/2014	
			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%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%	80,0%	intégration globale	100,0%	80,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%			
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.

ZEN REAL ESTATE a changé de dénomination sociale et porte désormais le nom de « EURASIA GESTION PATRIMOINE ».

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 consolidés depuis 2014 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 22 sociétés au 31 décembre 2015.

La SCI FELIX est entrée dans le périmètre de consolidation depuis le 30 juin 2015.

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

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

7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	42.310	108	0	0	-1.660	40.758
Autres immobilisations incorporelles	700	100	0	0	0	800
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
Total	44.000	208	0	0	-1.660	42.548
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	38	83	0	0	0	121
Total des amortissements	38	83	0	0	0	121
Total net	43.961					42.427

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

Les écarts d'acquisition ne font l'objet d'aucun amortissement. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2015.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	102.020	15.982	0	0	10.473	128.474
Agencements constructions	5.590	0	0	0	0	5.590
Autres immobilisations corporelles	4.842	10.560	2.743	185	0	12.844
Total valeurs brutes	112.452	26.542	2.743	185	10.473	146.908
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	3.841	695	0	19	0	4.555
Total des amortissements	3.841	695	0	19	0	4.555
Immobilisations corporelles nettes	108.611					142.353

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 16 987 k€ au 31 décembre 2015 (juste valeur).

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

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Matières premières et fournitures	67		67	24
Stocks immobiliers	7.864	0	7.864	9.217
Total des stocks	7.931	0	7.931	9.242

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

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

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

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2013	7.798	84	1.149	1.210	10.241
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	3.351		2.004	1.202	6.557
- Coût de revient ventes	-7.581				-7.581
Stocks au 31/12/2014	3.568	84	3.153	2.412	9.217
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	672		508	91	1.271
- Coût de revient ventes	-2.579			-45	-2.624
Stocks au 31/12/2015	1.661	84	3.661	2.458	7.864

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Clients et comptes rattachés	11.216	-2.133	9.083	11.827
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1.252	0	1.252	1.499
Autres créances	4.372	0	4.372	3.524
Charges constatées d'avance	97		97	71
Total des autres créances	5.720	0	5.720	5.094
Total des créances d'exploitation	16.936	-2.133	14.803	16.922

7.5. CAPITAUX PROPRES7.5.1. Capital

Le Groupe a procédé à deux opérations d'augmentation de son capital :

- Augmentation de capital par incorporation de réserves à hauteur de 2.315.958,13 €. La valeur nominale par action a ainsi été portée à 0,41 euros.
- Emission en numéraire de 355902 actions au prix de 8.20 euro/action. Le capital social a été augmenté de 145.919,82 € et la prime d'émission de 2.774.436,79 Euro.

Le capital social s'élève désormais à 3.067.590,07 €, divisé en 7.481.927 actions de 0,41 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2015, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2015.

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 2015 ramenant le montant des titres auto-détenues de 520.973,71€ au 31 décembre 2014 à 82.738,71€ à la clôture de l'exercice 2015.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 31/12/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2014	Variation
Emprunts bancaires	50.027	39.447	26.741	12.706	10.579	37.066	12.961
Contrats location financement	4.681	3.862	3.161	701	818	5.452	-771
Concours bancaires	459	0	0	0	457	194	264
Dépôts de garantie	4.969	4.521	4.521	0	448	5.267	-298
Autres dettes financières	9.899	8.688	8.688	0	950	11.320	-1.420
Total des dettes financières	70.034	56.518	43.111	13.407	13.253	59.299	10.735

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 31/12/2015	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	50.027	20.134	29.893	0
Contrats location financement	4.681	0	4.681	0
Concours bancaires	459	0	459	0
Dépôts de garantie	4.969	0	0	4.969
Autres dettes financières	9.899	282	0	9.617
Total des dettes financières	70.034	20.416	35.032	14.586

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	2.676	0	0	0	2.676
Dettes sociales	194	0	0	0	194
Dettes fiscales	4.443	0	0	0	4.443
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1.277	1.011	1.011	0	266
Autres dettes	1.332	1.084	1.084	0	247
Produits constatés d'avance	4.072	0	0	0	4.072
Total des autres passifs	13.995	2.095	2.095	0	11.899

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs	24.235	25.243
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	10.017	13.285
Autres	2.049	
Chiffre d'affaires	36.300	38.528

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Juste valeur immeubles	10.473	7.223
Juste valeur droits au bail	-1.660	5.698
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	8.813	12.921

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1.993	1.782
Intérêts des comptes courants d'associés	247	-60
Autres charges	0	87
Intérêts et charges assimilées (A)	2.240	1.810
Rémunération de la trésorerie et équivalents	25	31
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	25	31
Montant net des charges financières (A - B)	2.215	1.779

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Impôts exigibles	449	534
impôts différés	4.076	5.178
Impôts différés sur activation déficit	352	299
Impôts	4.877	6.011

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

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe, a perçu une rémunération de 45018 euros, versée par la société Eurasia Groupe SA.

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

8.2. PARTIES LIEES

- 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 2015, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 913 377 euros.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de la société DUBLIN d'un compte courant créditeur de 18 800 € à fin décembre 2015.
- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de EURASIA GROUPE d'un compte courant créditeur de 261.584,44 € à fin décembre 2015.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

- Avec la société EFI

- La société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait au 30 juin 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 30 juin 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières. Au 31 décembre 2015, ces avances ont été remboursées par compensation en compte courant.
- De son côté, EFI dispose à fin décembre 2015 d'une créance sur le Groupe EURASIA d'un montant global de 1 386 425 €uros.

- Avec les sociétés B.C.R.G. (Siret 49004871700014) et G.B.E. (Siret 52226336700016)

- BCRG et GBE sont des sociétés dont la principale activité est la réalisation de travaux dans le bâtiment. Le capital social de ces deux entités était partiellement détenu par la famille et des collaborateurs proches de M. Hsueh Sheng WANG. Les titres de ces deux entités ont fait l'objet d'une cession courant 2015 à des partenaires externes au Groupe et à son management.

- B.C.R.G a réalisé, courant 2015, des prestations au profit des sociétés du Groupe EURASIA pour un montant de près de 500 000 euros, dont 423 700 euros auprès de CENTRE EURASIA. Au 31 décembre 2015, B.C.R.G. détient une créance de 2 761 536 euros sur les sociétés du Groupe EURASIA, dont 2 740 760 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.

- G.B.E. a réalisé des prestations au profit de différentes sociétés du Groupe EURASIA pour un montant de 351 412 euros et détient une créance, au 31 décembre 2015, d'un montant total de 293 553 euros sur les sociétés du Groupe, dont 291 000 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.

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€	2.719
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€	3.399
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€	2.614
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
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN REAL ESTATE)	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) à hauteur de 5 950 K€ + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 K€.	6.600
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1.225
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1.204
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	7.871
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	859
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	2.662
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2.096
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
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	5.608
EURASIA GROUPE	PALATINE		3.682
EURASIA GROUPE	Natixis		3.200
Total			69.299

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 31/12/2015

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 2015 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

1) OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES :

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

Je certifie que les comptes consolidés de l'exercice 2015 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

2) JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

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

♦ J'ai examiné les modalités de mise en œuvre du périmètre de consolidation ainsi que les modalités de comptabilisation des actifs et passifs consolidés.

♦ Je me suis assuré que les participations chez les Sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, ont fait l'objet d'une évaluation par équivalence.

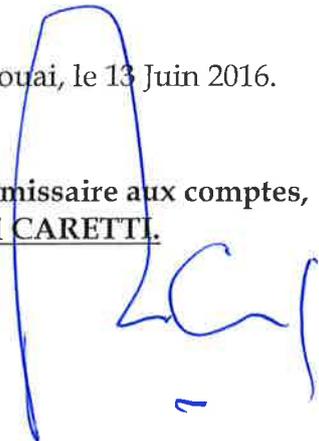
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3) VERIFICATIONS SPECIFIQUES :

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

Fait à Douai, le 13 Juin 2016.

**Le Commissaire aux comptes,
Bernard CARETTI.**



Comptes sociaux

2015

Bilan Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	1 145 792	608 582	537 211	616 311
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 480		4 480	4 480
Fonds commercial	2 179 675		2 179 675	2 072 235
Autres immobilisations incorporelles	700 000	93 296	606 704	665 014
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	100 000		100 000	
Terrains	4 605 000		4 605 000	1 875 000
Constructions	15 084 944	4 010 678	11 074 266	6 910 988
Installations techniques, matériel et outillage industriels	237 531	205 988	31 542	7 106
Autres immobilisations corporelles	672 310	547 674	124 636	173 729
Immobilisations en cours	585 000		585 000	750 000
Avances et acomptes	265 200		265 200	22 200
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	16 848 293		16 848 293	8 848 293
Créances rattachées à des participations	3 068 959		3 068 959	10 764 821
Autres titres immobilisés				
Prêts	471 857		471 857	652 472
Autres immobilisations financières	2 378 591		2 378 591	2 252 082
Actif immobilisé	48 347 631	5 466 217	42 881 414	35 614 730
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	33 200		33 200	24 320
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 835 174	1 848 151	4 987 023	5 241 195
Autres créances	4 434 775		4 434 775	2 972 213
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	662 739		662 739	1 601 374
Dont actions propres :				
Disponibilités	2 031 638		2 031 638	894 341
Charges constatées d'avance				34 486
Actif circulant	13 997 525	1 848 151	12 149 374	10 767 928
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL	62 345 156	7 314 368	55 030 788	46 382 659

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Bilan Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 3 067 590)	3 067 590	605 712
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	15 352 614	12 578 177
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	60 572	60 572
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours :)		
Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants :)		
Report à nouveau	37 821	1 944 315
RESULTAT DE L'EXERCICE	429 731	409 464
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	18 948 327	15 598 240
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	11 602 929	6 694 591
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)	16 548 153	19 093 045
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 246 723	2 734 677
Dettes fiscales et sociales	651 961	841 038
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 000 000	
Autres dettes	1 032 695	1 421 069
Produits constatés d'avance		
Dettes	36 082 461	30 784 419
Ecarts de conversion passif		
TOTAL	55 030 788	46 382 659

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Compte de Résultat

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	157 250		157 250	625 611
Production vendue de biens				
Production vendue de services	17 787 913		17 787 913	17 976 153
Chiffre d'affaires net	17 945 163		17 945 163	18 601 764
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				84 550
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 937 839	371 657
Autres produits			565 644	271
Produits d'exploitation			20 448 645	19 058 242
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			8 730	550 000
Variations de stock (marchandises)			16 120	67 230
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			15 722 789	13 557 968
Impôts, taxes et versements assimilés			1 065 106	1 278 100
Salaires et traitements			236 555	198 124
Charges sociales			70 822	58 528
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 901 817	875 652
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			329 181	1 054 667
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			52	142
Charges d'exploitation			19 351 172	17 640 411
Résultat d'exploitation			1 097 473	1 417 831
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			23 468	9 873
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			24 631	27 683
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			48 099	37 556
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			550 074	347 589
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			550 074	347 589
Résultat financier			(501 975)	(310 033)
Résultat courant avant impôts			595 498	1 107 797

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Compte de Résultat (Suite)

Rubriques	Montant N	Montant N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	105 044	3 079
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits exceptionnels	105 044	3 079
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	57 937	174 949
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		312 200
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	57 937	487 149
Résultat exceptionnel	47 107	(484 070)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	212 874	214 263
Total des produits	20 601 788	19 098 876
Total des charges	20 172 057	18 689 412
Bénéfice ou perte	429 731	409 464

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Annexes

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Provisions Inscrites au Bilan

Provisions réglementées				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Provisions pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 01.01.1992				
Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				

Provisions pour risques et charges				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL				

Provisions pour dépréciation				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients	1 662 931	329 181	143 961	1 848 151
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	1 662 931	329 181	143 961	1 848 151

Total général	1 662 931	329 181	143 961	1 848 151
----------------------	------------------	----------------	----------------	------------------

Bernard CARETTI
 Expert Comptable
 Commissaire aux Comptes

Etat des Echéances des Créances et Dettes
--

Etat des créances			
Libellés	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	3 068 959		3 068 959
Prêts	471 857		471 857
Autres immobilisations financières	2 378 591		2 378 591
Total de l'actif immobilisé	5 919 407	0	5 919 407
Clients douteux ou litigieux	1 417 917	1 417 917	
Autres créances clients	5 417 257	5 417 257	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	1 500	1 500	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices	12 116	12 116	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	19 412	19 412	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	1 318 965		1 318 965
Débiteurs divers	3 082 782	1 889 770	1 193 013
Total de l'actif circulant	11 269 949	8 757 971	2 511 977
Charges constatées d'avance			
TOTAL	17 189 356	8 757 971	8 431 384

Etat des dettes				
Libellés	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	11 602 929	1 496 888	10 106 041	
Emprunts et dettes financières divers	5 430 456	1 060 665	4 369 790	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 246 723	4 246 723		
Personnel et comptes rattachés	39 873	39 873		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	29 595	29 595		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	275 686	275 686		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	306 806	306 806		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 000 000	2 000 000		
Groupe et associés	11 117 698			11 117 698
Autres dettes	1 032 695	1 032 695		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	36 082 461	10 488 932	14 475 831	11 117 698

Bernard CARETTI
 Expert Comptable
 Commissaire aux Comptes

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	1 423 734
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0
Dettes fiscales et sociales	325 111
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	162 088
Autres dettes	1 032 695
TOTAL	2 943 628

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Immobilisations financières	
- Créances rattachées à des participations	
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients et comptes rattachés	919 466
- Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
Valeurs mobilières de placement	
disponibilités	
TOTAL	919 466

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Ventilation de l'effectif de l'entreprise

Par effectif salarié, on entend l'ensemble des personnes ayant un contrat de travail et rémunérées directement par l'entreprise.

Par personnel mis à disposition, on entend personnel intérimaire et le personnel détaché ou prêté par l'entreprise.

Rubriques	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Ingénieurs et cadres.....	1	
Agents de maîtrise et techniciens.....		
Employés.....	10	
Ouvriers.....		
TOTAL		

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Capital social

Composition du capital social					
--------------------------------------	--	--	--	--	--

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur Nominale
1 - Actions ordinaires	2113233			2113233	0.96
2 - Actions amorties					
3 - Actions div. Prioritaire (sans droit de vote)					
4 - Actions préférentielles					
5 - Parts sociales					
6 - Certificats d'investissements					
TOTAL					

Parts des bénéficiaires (ou des fondateurs)			
--	--	--	--

Catégories	Nombre	Valeur nominale	Droits conférés
1 - Actions ordinaires			
2 - Actions amorties			
3 - Actions div. Prioritaire (sans droit de vote)			
4 - Actions préférentielles			
5 - Parts sociales			
6 - Certificats d'investissements			

Bernard CARETTI Expert Comptable Commissaire aux Comptes

Filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
SCI 135 CITE	20580		50							
SCI RIWA	8000		100					396000	55784	
SCI ZAIS	200000		100					934531	228669	
SCI TRANSPLEX	8000		100					695977	229936	
SCI EURASIA	10000		100					-225547	857546	
SA E F I	67673		99,96							
SARL CORTEL	7622		50					373025	29172	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
- Filiales non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										
E F I	31000		50							
- Participations non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Bernard CARETTI
 Expert Comptable
 Commissaire aux Comptes

Principes comptables, méthodes d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présumant de la continuité de l'exploitation et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais d'accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus / sont inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire / dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Constructions	10* ans
Agencements et aménagements des constructions	10 ans
Installations techniques	5 ans
Matériels et outillage industriels	5 ans
....	** ans

b) Titres immobilisés

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée

.....

c) Titres de placements

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur prix d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur achat.

En cas de cession de titres de même nature, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée

Les valeurs mobilières ont été dépréciées par voie de provision pour tenir compte :

- pour les titres cotés, du cours moyen du dernier mois de l'exercice
- pour les titres non cotés, de leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice.

d) Stocks

La valeur brute des marchandises et approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les produits fabriqués ont été évalués à leur coût de production. Les charges fixes de fabrication ont été prises en compte sur la base des capacités normales de production de l'entreprise, à l'exclusion de tous coûts de sous-activité et de stockage.

Les stocks (et en cours) ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Les opérations à long terme ont été évaluées en tenant compte de l'avancement des travaux (et en excluant les frais financiers).

Les pertes potentielles sur les contrats à long terme déficitaires ont été provisionnées pour leur totalité.

e) Provisions réglementées ⇒ **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.

Bernard CARETTI Expert Comptable Commissaire aux Comptes

Rapport général du
commissaire aux
comptes sur les
comptes annuels 2015

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 3.067.590 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 2015

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

du

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'exercice clos le 31/12/2015
de la

Société Anonyme

EURASIA GROUPE SA

Au Capital de 3.067.590 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 31/12/2015 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.



I. Opinion sur les comptes annuels :

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

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

II. Justification des appréciations :

En application des dispositions de l'article L823-9, du Code de Commerce, relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations auxquelles j'ai procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

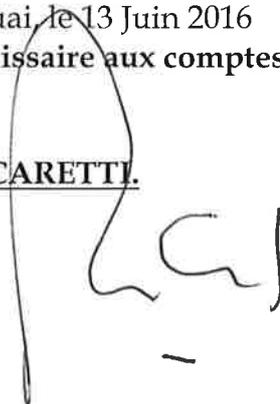
III. Vérifications et informations spécifiques :

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Douai le 13 Juin 2016
Le Commissaire aux comptes,

Bernard CARETTI.



**Rapport spécial du
commissaire aux
comptes sur les
comptes annuels 2015**

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 3.067.590 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 2015

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

du
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Sur l'exercice clos le 31/12/2015
de la
Société Anonyme

EURASIA GROUPE

Au Capital de 3.067.590 €uros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

Présenté à
L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
Statuant sur les comptes 2015

Aux actionnaires,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 255-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L-225-40 du code de commerce, j'ai été avisé de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration

Convention avec la SCI ZAIS

La Société EURASIA GROUPE a souscrit un engagement de caution solidaire avec sa filiale SCI ZAIS à hauteur de 5 000 000 euros afin que cette dernière puisse obtenir un crédit hypothécaire de ce montant.

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

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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 31/12/2015 un compte courant qui s'élève à 261.584,44 €.

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

2) Convention avec la SARL CORTEL :

Les avances consenties à la SARL CORTEL au 31/12/2015 s'élèvent à 554.770,07 €. Des produits financiers pour un montant de 7.352 € seront facturés sur cette avance.

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 31/12/2015 s'élèvent à 764.186,28 € + 10.459 € d'intérêts de compte courant.

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 31/12/2015 un compte courant qui s'élève à 366 €. 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 31/12/2015 un compte courant qui s'élève à 29.761,30 €.

Mademoiselle WANG Sandrine est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

6) Convention avec la SARL TRANSPLEX :

Le montant dû à la SARL TRANSPLEX au 31/12/2015 s'élève 6.077.160,70 € + 92.032 € d'intérêts de compte courant.

13) Conventions avec la SAS 100 AVENUE STALINGRAD

Les avances consenties à la SAS 100 AVENUE STALINGRAD au 31/12/2015 s'élevaient à 2.095.019,09 €uros. Des produits financiers pour un montant de 3.117 €uros seront facturés sur cette avance.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et du 100 AVENUE STALINGRAD.

14) Conventions avec la SCI RIWA

Les avances consenties à la SCI RIWA au 31/12/2015 s'élevaient à 256.549,22 €uros. Des produits financiers pour un montant de 8.878 €uros seront facturés sur cette avance.

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

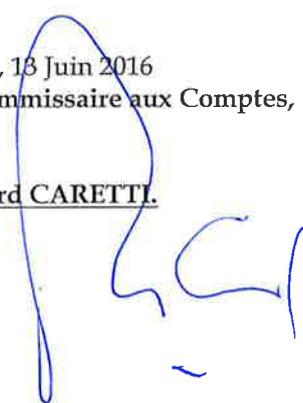
15) Conventions avec la SCI EURASIA

Les avances consenties à la SCI EURASIA au 31/12/2015 s'élevaient à 1.148.958,73 €uros.

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

Douai, 13 Juin 2016
Le Commissaire aux Comptes,

Bernard CARETTI.



Déclaration de transactions des dirigeants pour l'exercice 2015

Néant