



**RAPPORT FINANCIER ANNUEL
COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2018**

CHAPITRE 1

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

Personne responsable du rapport Financier Annuel :

Monsieur WANG Hsueh Sheng
Président Directeur Général
Et Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE

Attestation :

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA GROUPE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

CHAPITRE 2

LES COMPTES CONSOLIDÉS

I. LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2018

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 Décembre 2018

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.

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

Comptes consolidés au 31 Décembre 2018

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDÉE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2018	31/12/2017
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
En milliers euros			
Immobilisations incorporelles	7.1	36 817	36 822
Ecarts d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	207 366	214 245
Immobilisations financières		7 031	4 563
Titres mis en équivalence		6 381	7 664
Impôts différés Actif		1 151	1 151
Total Actif non courants		259 736	265 434
Stocks et en-cours	7.3	15 997	17 657
Clients et comptes rattachés	7.4	21 243	19 340
Autres créances	7.4	9 014	8 776
Trésorerie et équivalents		4 721	2 838
Total Actifs courants		50 975	48 611
Total Actif		310 711	314 045

PASSIF	Notes	31/12/2018	31/12/2017
En milliers euros			
Capital	7.5	3 068	3 068
Primes liées au capital	7.5	15 353	15 353
Reserves consolidées part Groupe	7.5	97 221	86 388
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		-1 520	12 957
Total Capitaux Propres - part du Groupe		114 121	117 765
Intérêts Hors Groupe		15 991	9 810
Total capitaux propres		130 112	127 574
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	79 852	102 231
Impôts différés Passif		37 822	34 734
Autres passifs non courants	7.7	11 686	6 742
Total Passifs non courants		129 360	143 708
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	654	910
Dettes financières courantes	7.6	7 916	11 450
Fournisseurs		22 872	14 206
Autres passifs courants	7.7	19 797	16 197
Total Passifs courants		51 239	42 763
Total Passif		310 711	314 045

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/2018 (1)	31/12/2017 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	43 435	41 544	1 891
Production stockée		325	17	307
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		205	63	142
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	12 527	7 717	4 810
Total Produits d'exploitation		56 493	49 341	7 151
Achats consommés		-5 230	-2 332	-2 898
Autres charges d'exploitation		-27 367	-26 678	-689
Impôts et taxes		-6 289	-5 631	-657
Charges de personnel		-7 710	-5 732	-1 978
Variations nettes des amortissements et provisions		-729	908	-1 637
Autres charges		-849	-207	-642
Total Charges d'exploitation		-48 174	-39 673	-8 502
Résultat d'exploitation		8 318	9 669	-1 350
Résultat financier	7.10	-2 894	-2 268	-626
Résultat courant des sociétés intégrées		5 424	7 401	-1 976
Résultat exceptionnel		-6 303	224	-6 527
Impôts sur les bénéfices	7.11	812	6 579	-5 767
Résultat net des sociétés intégrées		-66	14 204	-14 271
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		1 215	1 111	103
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 148	15 316	-14 168
Part revenant aux intérêts minoritaires		2 669	2 359	310
Résultat net de l'ensemble part du groupe		-1 520	12 957	-14 477
Résultat par actions (en Euros)		-0,208	1,774	
Résultat dilué par action (en Euros)		-0,208	1,774	

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de la période		1 148	15 316
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecarts 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		1 148	15 316

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2017	3 068	15 352	-542	87 595	12 957	9 144	127 574
Résultat global consolidé					-1 520	2 669	1 148
Affectation du résultat				12 957	-12 957		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				-2 412		4 179	1 767
Opérations sur actions propres			-378				-378
Situation au 31/12/2018	3 068	15 352	-920	98 140	-1 520	15 991	130 111

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé	1 148	15 316
Élimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	6 102	-908
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-1 215	-1 111
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-12 527	-7 717
Impôts différés	-2 989	-6 818
Capacité d'autofinancement	-9 481	-1 238
Var. stocks	1 660	-428
Var. créances clients et autres débiteurs	-2 141	-9 487
Var. dettes fournisseurs et autres crééditeurs	12 266	11 654
Variation nette des actifs et passifs courants	11 785	1 740
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	2 304	502
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-7 754	-3 296
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	45 291	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-1 587	-1 667
Var. autres passifs courants / non courants	4 930	-1 688
Incidences variations de périmètre	-16 259	-26 881
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	24 622	-33 532
Emprunts obtenus	0	31 500
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-25 286	-2 149
Apports en capital / Opérations sur capital filiales	0	2 000
Opérations sur actions propres	543	407
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	-24 743	31 758
Variation nette de trésorerie	2 183	-1 272
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1 725	2 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	3 909	1 725

Détail de la trésorerie	31/12/2018	31/12/2017
Trésorerie Actif	4 721	2 838
Trésorerie Passif	813	1 113
Total	3 909	1 725

Notes annexes aux Etats financiers au 31 Décembre 2018

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, etc.). 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 2018 couvrent une période de douze mois.

Les comptes consolidés, au 31 Décembre 2018, 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.

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 2018, sont survenus les faits marquants suivants :

- Acquisition de 73.2% du capital de la société SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM) pour près de 18M€. Cette société est propriétaire de plusieurs ensembles immobiliers.
- Levée de l'option d'achat attachée au contrat de crédit-bail immobilier souscrit auprès de NATIXIS LEASE IMMO ET BPIFRANCE FINANCEMENT ayant servi initialement au financement de l'ensemble immobilier de TRAPPES (sis 6 à 20 Avenue des Frères Lumière). Cet ensemble immobilier a ensuite fait l'objet d'une cession par le Groupe pour un prix de 9780k€.
- Fin janvier 2018, la société EURASIA GESTION PATRIMOINE a procédé à la cession de l'immeuble situé à Rueil-Malmaison au prix de 15000 K€.
- Cession au cours du deuxième semestre 2018 d'un ensemble immobilier situé à Arcueil (83, Avenue Aristide Briand) pour un montant de 9700k€.
- Cession de l'ensemble immobilier détenu par SCI FELIX pour un prix de 13000k€ HT (situé Rue du Pont des Halles à Chevilly-Larue)
- Cession de l'ensemble immobilier détenue par la filiale BnB (société consolidée par mise en équivalence).

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 Décembre 2018

Néant

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Le Groupe a établi les comptes consolidés au 31 Décembre 2018, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2018 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2018 :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions

Les textes suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée. Cette interprétation est d'application rétrospective ou prospective. Il s'agit d'une interprétation de la norme IAS 21-Effets des variations des cours des monnaies étrangères. Elle vient préciser le cours de change à utiliser lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.
- Amendements à IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement. Ces amendements sont d'application prospective. Ils viennent clarifier les conditions de transfert d'un bien immobilier depuis la catégorie des immeubles de placement ou vers celle-ci. Par ailleurs, il est précisé que la liste d'exemples d'éléments probants attestant un changement d'utilisation est une liste non exhaustive.
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016. La principale norme concernée est IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités. Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser que les dispositions de la norme IFRS 12 s'appliquent également aux intérêts détenus dans des filiales, entreprises associées ou coentreprises classés comme « détenus en vue de la vente » selon IFRS 5 (à l'exception des informations financières résumées qui ne sont pas à fournir).

Le groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes non encore adoptés par l'Union européenne.

Pour l'ensemble de ces normes, le Groupe n'anticipe pas d'incidences significatives sur ses résultats et

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

sa situation financière.

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 2018. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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.

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

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.

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

- 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.

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

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

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentés le cas échéant

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

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 5 ans
• Installations générales, agencements, aménagements divers	5 ans
• Mobilier et matériel de bureau	de 4 à 5 ans

5.8. BIENS FINANÇÉS 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 STOCKSProgrammes 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 le coût des emprunts.

Le coût des emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif.

Dépréciation d'actifs

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses stocks. Un indice de

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable du stock est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable du stock.

5.10. PASSIFS FINANCIERS

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

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

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

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

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 17, 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

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

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.

Les contrats de baux signés entre les sociétés du Groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

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	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%
BONY A	SARL	intégration globale	97,8%
DUBLIN	SCI	intégration globale	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	80,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA	SASU	intégration globale	100,0%
EURASIA BANCEL	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL BTP	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL AMIANTE	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL BCE	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL ENERGIE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%
HERALD BRAMSCHE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	73,2%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

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 sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.
- FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TVA ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 39 sociétés au 31 Décembre 2018.

Le Groupe a procédé au cours de l'exercice à l'acquisition de 73.2% des actions de la SOCIETE DES TUBES DE MONTRÉUIL.

6.3. IMPACTS DE L'ENTREE DANS LES PERIMETRES DE CONSOLIDATION DES SOCIETES HERALD et BANCEL

Nous présentons ci-après les principaux impacts sur les agrégats financiers de la société SOCIETE DES TUBES DE MONTRÉUIL présentés dans les faits significatifs de l'exercice :

<i>en milliers d'euros</i>	STM
Actif immobilisé	34 380
Réserves consolidées Groupe	-3 478
Dettes financières	0

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

7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	202 366		50 734		25 016	12 527	189 175
Autres immobilisations corporelles	17 513	7 585	167				24 931
Total valeurs brutes	219 879	7 585	50 901	0	25 016	12 527	214 106
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	5 634	1 107					6 741
Total des amortissements	5 634	1 107	0	0	0	0	6 741
Immobilisations corporelles nettes	214 245						207 365

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 2018.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	202 366		50 734		25 016	12 527	189 175
Autres immobilisations corporelles	17 513	7 585	167				24 931
Total valeurs brutes	219 879	7 585	50 901	0	25 016	12 527	214 106
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	5 634	1 107					6 741
Total des amortissements	5 634	1 107	0	0	0	0	6 741
Immobilisations corporelles nettes	214 245						207 365

Le groupe est, soit directement propriétaire de ses immeubles de placement, soit a recours à des

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

contrats de location-financement.

En 2018, le groupe a cédé plusieurs de ses immeubles de placement (cf. faits significatifs).

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 15550 k€ au 31 Décembre 2018 (juste valeur pour les immeubles classés en « Immeubles de placement »).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2018	Provisions 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
Matières premières et fournitures	699		699	166
Stocks immobiliers	15 298		15 298	17 491
Total des stocks	15 997	0	15 997	17 657

Le stock 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 » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La société ZAIS suite au reclassement (en 2016), en stocks immobilier de l'ensemble immobilier dit MAREUIL.
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 Décembre 2018 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2017	315	84	3 810	7 068	2 781	3 434	17 491
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks			-2 922			729	-2 193
Stocks au 31/12/2018	315	84	888	7 068	2 781	4 162	15 298

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2018	Provisions 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
Clients et comptes rattachés	25 285	-4 043	21 243	19 340
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 131	0	4 131	3 745
Autres créances	4 735	0	4 735	4 320
Charges constatées d'avance	113		113	710
Total des autres créances	8 978	0	8 978	8 776
Actifs Courants - Total des créances	34 264	-4 043	30 221	28 116

7.5. CAPITAUX PROPRES**7.5.1. Capital**

Le capital social s'élève 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 2018, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2018.

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.

Au cours de l'exercice, le EURASIA Groupe a procédé à deux opérations de rachat et de cession de ses propres actions, ramenant ainsi le montant des titres auto-détenus à 124 411,35 euros.

Certaines filiales du Groupe (dont STM, nouvellement acquise) détiennent des actions du Groupe.

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

7.6 DETTES FINANCIERESVentilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2017	Variation
Emprunts bancaires	60 495	55 170	50 042	5 128	5 325	79 013	-18 517
Contrats location financement	5 689	5 195	2 649	2 546	494	9 149	-3 460
Concours bancaires	813	0	0	0	813	1 113	-300
Dépôts de garantie	5 030	5 030	5 030	0	0	5 356	-326
Autres dettes financières	15 742	14 457	14 457	0	1 285	19 050	-3 308
Total des dettes financières	87 769	79 852	72 177	7 675	7 916	113 681	-25 912

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 31/12/2018	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	60 495	21 815	38 681	0
Contrats location financement	5 689	0	5 689	0
Concours bancaires	813	0	813	0
Dépôts de garantie	5 030	0	0	5 030
Autres dettes financières	15 742	0	0	15 742
Total des dettes financières	87 769	21 815	45 182	20 772

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	653	0	0	0	653
Dettes sociales	2 458	0	0	0	2 458
Dettes fiscales	16 055	0	0	0	16 055
Dettes sur acquisition immeubles de placement	623	357	357	0	266
Autres dettes	11 962	11 329	11 329	0	634
Produits constatés d'avance	385	0	0	0	385
Total des autres passifs	32 136	11 686	11 686	0	20 450

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	24 806	25 874
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 723	2 731
Autres	14 906	12 940
Chiffre d'affaires	43 435	41 544

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur immeubles	12 527	13 158
Juste valeur droits au bail	0	-5 441
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	12 527	7 717

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	2 348	2 296
Intérêts des comptes courants d'associés	1	-5
Autres charges & produits	574	-23
Intérêts et charges assimilées (A)	2 922	2 268
Rémunération de la trésorerie et équivalents	29	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	29	0
Montant net des charges financières (A - B)	2 894	2 268

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôts exigibles	2 177	239
impôts différés	-2 989	-6 818
Impôts différés sur activation déficit	0	0
Impôts	-812	-6 579

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 assume par ailleurs le mandat du Président Directeur Général de la société EFI. Au 31 Décembre 2018, aucune rémunération n'a été constatée dans les comptes.

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.

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2018

Au 31 décembre 2018, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 143 248 euros.

- Avec la société EFI

Au 31 décembre 2018, EFI a une créance d'un montant de 6 741 615 euros.

8.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors 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€	1 776
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€	1 749
SCI BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	7 650
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	674
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	678
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	8 000
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	4 658
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€)	3 281
ZAIS	J.S.B.F. MAREUIL	Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier Mareuil	5 000
EURASIA GROUPE	PALATINE		2 177
EURASIA GROUPE	Natixis		1 153
EURABAT	Natixis	Crédit bail immobilier	5 689
HERALD	LANDESBANK SAAR	- Sûreté réelle immobilière sur l'ensemble immobilier Blanc Mesnil - Cessions de créances Dailly - Caution par EURASIA GROUPE à hauteur de 28,5M€	23 700
Total			66 184

II. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2018

EURASIA GROUPE SA

Société anonyme au capital de 3 067 590 €

Siège social : 28/34 RUE THOMAS EDISON,
92230 GENNEVILLIERS

R.C.S : 391 683 240 RCS NANTERRE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2018

Cabinet SAFIR AUDIT

Siège social : 49A RUE RAOUL BLANCHARD, 59500 DOUAI

Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

Cabinet BERNARD CARETTI

Siège social : 49A RUE RAOUL BLANCHARD, 59500

Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31/12/2018

A l'assemblée générale de la Société anonyme EURASIA GROUPE SA

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société anonyme EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31/12/2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 01/01/2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre du périmètre de consolidation ainsi que les modalités de comptabilisation des actifs et passifs consolidés.

. Nous nous sommes assurés que les participations chez les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, ont fait l'objet d'une évaluation par équivalence.

. Nous avons vérifiés que les immeubles de placement sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la

collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

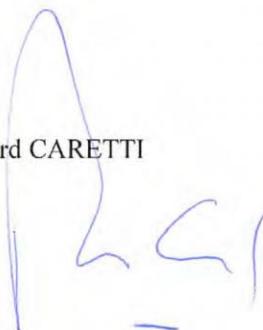
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à DOUAI, le 11/10/2019

Les Commissaires aux Comptes

SAFIR AUDIT représentée par
Samuel DEREGRNAUCOURT

Bernard CARETTI



CHAPITRE 3

LES COMPTES SOCIAUX

I. LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES		N° 2065-SD														
 <i>Formulaire obligatoire</i> <i>(art 223 du Code général des impôts)</i>																
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS																
Exercice ouvert le 01/01/2018 et clos le 31/12/2018		Régime simplifié d'imposition														
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe		Régime réel normal <input checked="" type="checkbox"/>														
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre																
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case		<input type="checkbox"/>														
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE																
Désignation de la société:		Adresse du siège social:														
SA EURASIA GROUPE SA WANG HSUEH SHENG 0148392161																
SIRET <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>3</td><td>9</td><td>1</td><td>6</td><td>8</td><td>3</td><td>2</td><td>4</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>5</td><td>8</td></tr> </table>		3	9	1	6	8	3	2	4	0	0	0	0	5	8	Mél: bouazizjp@orange.fr
3	9	1	6	8	3	2	4	0	0	0	0	5	8			
Adresse du principal établissement:		Ancienne adresse en cas de changement:														
28/34 rue Thomas Edison 92230 GENNEVILLIERS																
RÉGIME FISCAL DES GROUPES																
<i>Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)</i>																
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante																
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:																
SIRET																
B ACTIVITÉ																
Activités exercées	Achat fond de commerce, vente, import, export	Si vous avez changé d'activité, cochez la case														
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)																
1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable à 33 1/3% ou à 31%*	2 000 129	Bénéfice imposable à 28%	500 000	Déficit											
		Bénéfice imposable à 15%														
2 Plus-values																
PV à long terme imposables à 15%		Résultat net de la concession de licences d'exploitation de brevets au taux de 15%														
PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%	PV à long terme imposables à 0%	PV exonérées (art. 238 quindecies)												
3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches																
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies		Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	Pôle de compétitivité, art. 44 undecies													
Entreprise nouvelle, art. 44 septies		Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies	Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies													
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 sexdecies		Zone franche Urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A	Autres dispositifs													
Société d'investissement immobilier cotée		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux de 15%													
4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer :		dans le secteur productif, art. 244 quater W	dans le secteur du logement social, art. 244 quater X													
D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)																
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôt																
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.																
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)																
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%																
F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice du formulaire n° 2065-SD)																
1- Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinque C-I-1), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>																
2- Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour soucrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée N° _____ Nom / Adresse																
3- Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinque C-I-2), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>																
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe N° _____		Nom / Adresse														
G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE																
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?		Si oui, indication du logiciel utilisé														
Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.																
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable: _____		Nom et adresse du conseil: _____														
<small>SARL GESTIA CONSEIL 96 Boulevard Malesherbes 75017 PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT</small>		Tél: _____														
OGA/OMGA Viseur conventionné (Cocher la case correspondante)		Identité du déclarant:														
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:		Date: 03/05/2019 Lieu: GENNEVILLIERS														
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné		Qualité et nom du signataire: M. WANG HSUEH SHENG PRESIDENT DIRECTEUR														
		Signature:														

* Pour les entreprises avec un exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2019 et clos en cours d'année 2019, le taux normal d'IS est de 31% (au lieu de 33 1/3 %). Dans ce cas précis, le taux d'impôt sur les sociétés appliqué doit être précisé en annexe libre de la liasse fiscale (cf. la rubrique « Nouveautés » de la notice du formulaire n° 2065-SD).

2019

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS							N° 2065 bis-SD 2019				
ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD							<i>Cocher la case si néant</i> <input type="checkbox"/>				
H RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS											
Montant global brut des distributions ⁽¹⁾		payées par la société elle-même		a	payées par un établissement chargé du service des titres		b				
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) ⁽²⁾							c				
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées							d				
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus ⁽³⁾							e				
							f				
							g				
							h				
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2 ^o du 3 de l'article 158 du CGI ⁽⁴⁾							i				
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2 ^o du 3 de l'article 158 du CGI							j				
Montant des revenus répartis ⁽⁵⁾							Total (a à h)				
I RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)											
Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI): * SARL, tous les associés; * SCA, associés gérants; * "SNC ou SCS, associés en nom ou commandités * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants 1 WANG HSUEH PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL 5 RUE JEAN MONNET 95880 ENGHIEINS LES BAINS		Pour les SARL		Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.							
		Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit: 62640	Année au cours de laquelle le versement a été effectué: 2018	Montant des sommes versées:							
				à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits		à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6			
				5	6	7	8	Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements
J DIVERS											
* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)											
* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)											
K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION											
REMUNÉRATIONS				MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES A 15%							
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés ⁽⁶⁾				MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice							
				MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice							
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages ⁽⁷⁾				MVLT réalisée au cours de l'exercice							
				MVLT restant à reporter							

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2018

N° 15949 * 01
Formulaire obligatoire (article 53 A
du code général des impôts).

1

BILAN — ACTIF

DGFiP N° 2050-SD 2019

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2	
Adresse de l'entreprise 28/34 rue Thomas Edison 92230 GENNEVILLIERS		Durée de l'exercice précédent * <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2	
Numéro SIRET * 3 9 1 6 8 3 2 4 0 0 0 0 5 8		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N clos le, <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 8	
		Bruit 1	Amortissements, provisions 2
			Net 3
Capital souscrit non appelé (I)		AA	
IMMobilisations incorporelles	Frais d'établissement *	AB	1 237 986
	Frais de développement *	CX	4 480
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	2 179 675
	Fonds commercial (I)	AH	700 000
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	3 429 500
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	12 342 044
	Terrains	AN	59 751
	Constructions	AP	2 507 837
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	721 717
	Autres immobilisations corporelles	AT	6 816 024
IMMobilisations corporelles	Immobilisations en cours	AV	14 357 199
	Avances et acomptes	AX	36 701 570
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	2 881 993
	Autres participations	CU	83 939 774
	Créances rattachées à des participations	BB	7 581 357
	Autres titres immobilisés	BD	1 125 712
	Prêts	BF	1 244 111
	Autres immobilisations financières *	BH	266 306
	TOTAL (II)	BJ	9 280 022
		BL	93 219 795
ACTIF CIRCULANT	Matières premières, approvisionnements	BN	1 545
	En cours de production de biens	BP	4 031 084
	En cours de production de services	BR	4 823 476
	Produits intermédiaires et finis	BT	124 411
	Marchandises	BV	124 411
	Avances et acomptes versés sur commandes	BX	266 306
	Clients et comptes rattachés (3)*	BZ	1 125 712
	Autres créances (3)	CB	8 154 310
	Capital souscrit et appelé, non versé	CD	84 512 727
	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :.....)	CF	
DIVERS	Disponibilités	CH	
	Charges constatées d'avance (3)*	CJ	
	TOTAL (III)	CW	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CM	
	Primes de remboursement des obligations (V)	CN	
	Écarts de conversion actif * (VI)	CO	
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		1A	8 707 069
Renvois : (I) Dont droit au bail : 1 300 000		CP	2 881 993
Classe de réserve * Immobilisations :		Stocks :	
			Créances :

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

(2)

BILAN — PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA GROUPE SA		Néant <input type="checkbox"/> *
			Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 3 067 590)		DA	3 067 590
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		DB	15 352 614
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK))	DC	
	Réserve légale (3)		DD	306 759
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1))	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ))	DG	
	Report à nouveau		DH	1 831 808
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	591 628
	Subventions d'investissement		DJ	
Autres fonds propres	Provisions réglementées *		DK	
			TOTAL (II)	21 150 399
	Produit des émissions de titres participatifs		DL	
Provisions pour risques et charges	Avances conditionnées		DM	
			DN	
			TOTAL (II)	DO
DETTE (4)	Provisions pour risques		DP	
	Provisions pour charges		DQ	
			TOTAL (III)	DR
	Emprunts obligataires convertibles		DS	
	Autres emprunts obligataires		DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	3 741 373
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI))	DV	42 921 769
Compte régul.	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	10 178 691
	Dettes fiscales et sociales		DY	1 414 053
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	1 005 120
	Autres dettes		EA	4 101 323
	Produits constatés d'avance (4)		EB	
			TOTAL (IV)	EC
RENOVIS	Ecarts de conversion passif *		ED	
			TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE
	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959)		1C	
	Écart de réévaluation libre		1D	
	Réserve de réévaluation (1976)		1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF	
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	54 500 453
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	411 388

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

③ COMpte de Résultat de l'exercice (En liste)

DGFIP N° 2052-SD 2019

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts).Désignation de l'entreprise : **EURASIA GROUPE SA**Néant *

		Exercice N				
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	532 540	FB	532 540	
	Production vendue	FD		FE		
	biens *					
	services *	FG	15 978 076	FH	139 000	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	16 510 616	FK	139 000	
	Production stockée *			FM		
	Production immobilisée *			FN	840 400	
	Subventions d'exploitation			FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)			FP	1 504 716	
	Autres produits (1) (11)			FQ		
Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	18 994 732	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS	160 000	
	Variation de stock (marchandises)*			FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	17 091 683	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX	1 547 017	
	Salaires et traitements *			FY	379 980	
	Charges sociales (10)			FZ	136 446	
	Dotation aux amortissements	- dotations aux amortissements *		GA	1 397 448	
	Dotation aux provisions			GB		
DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC	476 753	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD	963 387	
	Autres charges (12)			GE	669 738	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF	22 822 452
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				GG	(3 827 721)
OPÉRATIONS EN COMMUN	Bénéfice attribué ou perte transférée *			GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *			GI		
	Produits financiers de participations (5)			GJ	60 863	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	9 211	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM		
	Défauts et perte de change			GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO		
	Total des produits financiers (V)				GP	70 074
	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ		
PRODUITS FINANCIERS	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	927 608	
	Défauts et perte de change			GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		
	Total des charges financières (VI)				GU	927 608
	2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	(857 534)
	3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	(4 685 254)

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

4

COMpte DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2019

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

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

2019

2053

Compte de résultat de l'exercice

Extension 1

Détail des produits et charges exceptionnels

Désignation de l'entreprise EURASIA GROUPE SA										Néant <input type="checkbox"/>									
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations											
INCORP	CONSTRUCT	Frais d'établissement et de développement			TOTAL I		CZ	1 533 393	D8	Concurren ^{tes} à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		D9	56 026						
		Autres postes d'immobilisations incorporelles			TOTAL II		KD	2 884 155	KE	Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste		KF							
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles	Terrains				KG		4 605 000		KH			KI	699 500					
		Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	I9	KJ							KL						
			Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1	KM		15 084 944		KN			KO	1 632 100					
		Installations générales, agencements* et aménagements des constructions				KP							KR						
		Installations techniques, matériel et outillage industriels				KS		54 613		KT			KU	5 138					
		Installations générales, agencements, aménagements divers *				KV		858 262					KX	840 400					
		Matériel de transport *				KY		9 610		KZ			LA						
		Matériel de bureau et mobilier informatique				LB		26 768					LD	1 280					
		Emballages récupérables et divers *				LE				LF			LG						
		Immobilisations corporelles en cours				LH							LJ	3 387 678					
FINANCIÈRES	Autres immobilisations financières	Avances et acomptes				LK		5 998 278		LL			LM	1 167 746					
		TOTAL III				LN		26 637 474					LP	7 733 842					
		Participations évaluées par mise en équivalence				8G				8M			8T						
		Autres participations				8U		7 191 746					8W	25 718 451					
		Autres titres immobilisés				1P		18 631 511		1R			1S	19 083 179					
		Prêts et autres immobilisations financières				1T		3 275 159					1V	53 693					
		TOTAL IV				LQ		29 098 416		1R			LS	44 855 323					
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG		60 153 437					ØJ	52 645 190					
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles	CADRE B		IMMOBILISATIONS			Diminutions				Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence						
		IN CORP	par virement de poste à poste			1		par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		2		3		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice					
			Frais d'établissement et de développement			IN		CØ		351 433		DØ		1 237 986		D7			
		Autres postes d'immobilisations incorporelles			IO		LV		LW		2 884 155		1X						
		Terrains				IP		LX		LY		3 429 500		IZ					
		CONSTRUCT	Sur sol propre		IQ		MA		MB		ME		12 342 044		MC				
			Sur sol d'autrui		IR		MD		MG		MH		MK		MI				
		Inst. gales, agencements et aménagements des constructions				IS		MJ		MM		MN		684 059		MO			
		Autres immobilisations corporelles	Installations techniques, matériel et outillage industriels		IT		MP		MS		MT		28 048		MR				
			Inst. gales, agents, aménagements divers		IU		MV		MW		NA		2 507 837		MU				
			Matériel de transport		IV		IW		IW		NA		6 816 024		MX				
			Matériel de bureau et informatique, mobilier		IX		IX		IX		NA		25 876 872		NB				
FINANCIÈRES	Autres immobilisations financières	TOTAL III				IY		NG		8 494 444		NH		ØW					
		Participations évaluées par mise en équivalence				IZ		ØU		M7		ØZ		ØZ					
		Autres participations				IØ		ØX		ØY		14 357 199		2D					
		Autres titres immobilisés				I1		2B		2C		36 701 570		2G					
		Prêts et autres immobilisations financières				I2		2E		2F		2 881 993		2H					
		TOTAL IV				I3		NJ		NK		53 940 761		ØM					
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				I4		ØK		ØL		83 939 774		ØM					

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

5 bis

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

TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES

DGFiP N° 2054 bis-SD 2019

Exercice N clos le 3 1 1 2 2 0 1 8

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

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

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [col. 1 - col. 2 - col. 5 (5)]	
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)		
			Montant des suppléments d'amortissement (2)	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)			
1 Concessions, brevets et droits similaires							
2 Fonds commercial							
3 Terrains							
4 Constructions							
5 Installations techniques mat. et out. industriels							
6 Autres immobilisations corporelles							
7 Immobilisations en cours							
8 Participations							
9 Autres titres immobilisés							
10 TOTAUX							

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
 - a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
 - b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B

DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE.....	
2 – FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-
3 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit inclus dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

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

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA GROUPE SA		Néant <input type="checkbox"/> *	
CADRE A	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *				
IMMobilisations AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	CY	678 162	EL	319 582
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL II	PE	164 235	PF	58 310
Terrains		PI		PJ	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN	
	Sur sol d'autrui	PR	6 083 163	PS	951 681
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	PZ	32 810	QA	7 904
	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD	484 321	QE	51 627
	Matériel de transport	QH	4 507	QI	1 962
Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	14 998	QM	6 383
	Emballages récupérables et divers	QP		QR	
		QU	6 619 798	QV	1 019 556
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	7 462 195	ØP	1 397 448
				ØQ	1 278 286
				ØR	7 581 357
CADRE B	VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES				
Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES	
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif
Frais établissement					
TOTAL I	M9	N1	N2	N3	N4
Autres immob. incorporelles	N7	N8	P6	P7	P8
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
Constructions	Sur sol propre	R9	R1	R2	R3
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1
	Inst. gales, agenc et am. des const.	S5	S6	S7	S8
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7
TOTAL III		X2	X3	X4	X5
Frais d'acquisition de titres de participations	NL			NM	
TOTAL IV					
Total général (I + II + III + IV)	NP	NQ	NR	NS	NT
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW		Total général non ventilé (NS + NT + NU)	NY	Total général non ventilé (NW - NY)
CADRE C	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*				
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*		Montant net au début de l'exercice		Augmentations	
Frais d'émission d'emprunt à étaler				Z9	
Primes de remboursement des obligations				SP	SR

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

7

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

DGFIP N° 2056-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise EURASIA GROUPE SA

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

EBP Informatique 2019

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
		1	2	3	4		
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI		
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR		
	TOTAL I	3Z	TS	TT	TU		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S		
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y		
	TOTAL II	5Z	TV	TW	TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	<ul style="list-style-type: none"> - incorporelles - corporelles - titres mis en équivalence - titres de participation - autres immobilisations financières (1)* 	6A	6B	6C	6D	
			6E	6F	6G	6H	
			Ø2	Ø3	Ø4	Ø5	
			9U	9V	9W	9X	
			Ø6	500 000 Ø7	Ø8	500 000 Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N		6P	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	874 296	6U 476 753	6V 225 337	6W 1 125 712	
	Autres provisions pour dépréciation (1)*	6X		6Y	6Z	7A	
	TOTAL III	7B	1 374 296	TY 476 753	TZ 725 337	UA 1 125 712	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C	1 374 296	UB 476 753	UC 725 337	UD 1 125 712	
Dont dotations et reprises	<ul style="list-style-type: none"> - d'exploitation - financières - exceptionnelles 	UE	1 440 140	UF 225 337			
		UG		UH			
		UJ		UK	500 000		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5 ^e du C.G.I.						10	
(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.							
NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.							

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

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET
DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

DGFiP N° 2057-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA							Néant <input type="checkbox"/>						
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut		A 1 an au plus		A plus d'un an					
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL	14 357 199	UM	14 357 199	UN					
	Prêts (1) (2)			UP		UR		US					
	Autres immobilisations financières			UT	2 881 993	UV	2 881 993	UW	2 881 993				
	Clients douteux ou litigieux			VA	1 643 353		1 643 353						
	Autres créances clients			UX	2 387 732		2 387 732						
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prétes ou remis en garantie * antérieurement constituée *)			Z1									
	Personnel et comptes rattachés			UY									
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ									
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			VM								
		Taxe sur la valeur ajoutée			VB	892 933		892 933					
		Autres impôts, taxes et versements assimilés			VN								
		Divers			VP								
Groupe et associés (2)			TOTaux		VC								
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR		3 930 543		3 930 543						
Charges constatées d'avance			VS		1 545		1 545						
			VT		26 095 297	VU	26 095 297	VV	2 881 993				
RENOVIS	(1)	Montant des	- Prêts accordés en cours d'exercice		VD	(1 061)							
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	- Remboursements obtenus en cours d'exercice		VE	357 618							
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut	1	A 1 an au plus	2	A plus d'1 an et 5 ans au plus	3	A plus de 5 ans	4		
Emprunts obligataires convertibles (1)			7Y										
Autres emprunts obligataires (1)			7Z										
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG										
	à plus d'1 an à l'origine		VH	3 741 373		145 082		3 596 291					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)			8A	27 677 557		22 411 973		5 265 584					
Fournisseurs et comptes rattachés			8B	10 178 691		10 178 691							
Personnel et comptes rattachés			8C	39 957		39 957							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			8D	30 366		30 366							
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	584 445		584 445							
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	62 797		62 797							
	Obligations cautionnées		VX										
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	696 488		696 488							
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			8J	1 005 120		1 005 120							
Groupe et associés (2)			VI	15 244 212		15 244 212							
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)			8K	4 101 323		4 101 323							
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *			Z2										
Produits constatés d'avance			8L										
			TOTaux		63 362 328	VZ	54 500 453		8 861 875				
RENOVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractées auprès des associés personnes physiques		VL					
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	8 166 394		* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032							

9

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

DGFIP N° 2058-A-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA

Néant *Exercice N, clos le :
3 1 1 2 2 0 1 1 8

591 628

I. RÉINTÉGRATIONS

BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE

WA WB XE XW XY 17 806 643

Rémunération du travail de l'exploitant (entreprises à l'IR) ou des associés de sociétés

Avantages personnels non déductibles * (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD		Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles	WE
Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du CGI)	WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	WG
Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option	RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	RB)
Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI		Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-bis)	XX
Amendes et pénalités	WJ		Charges financières (art. 212 bis) *	XZ

Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *

Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032-NOT-SD)

K7 18 ZN WN WO XR WQ 3 814 793

WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065

WS WT WU WV WH WP WW XB

Y1 Y3 XA ZY XD XF XS XG 1 283 945

Y2 XH XL XO

Y3 WR 5 213 065</div

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

2058A-SD

EXTENSION 1

RÉINTÉGRATIONS DIVERSES

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

2058A-SD

EXTENSION 2

DÉDUCTION DIVERSES

10

DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER
ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES

DGFiP N° 2058-B-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA		Néant <input type="checkbox"/> *	
I. SUIVI DES DÉFICITS			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	1 428 991	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)	K5	1 428 991	
Déficits reportables (différence K4-K5)	K6		
Déficit de l'exercice (tableau 2058A, ligne XO)	YJ		
Total des déficits restant à reporter (somme K6+YJ)	YK		
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES			
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^e bis Al. 1 ^e du CGI, dotations de l'exercice	ZT	23 129	
III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT			
(à détailler sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice	Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^e bis Al. 2 du CGI *	ZW	ZW	
Provisions pour risques et charges *	8X	8Y	
	8Z	9A	
	9B	9C	
Provisions pour dépréciation *	9D	9E	
	9F	9G	
	9H	9J	
Charges à payer	9K	9L	
	9M	9N	
	9P	9R	
	9S	9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)	YN	YO	
à reporter au tableau 2058-A :	ligne WI	ligne WU	
CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 <i>septies</i> du CGI)			
Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

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

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
ET RENSEIGNEMENTS DIVERSFormulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA										Néant <input type="checkbox"/> *	
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	1 083 800	AFFECTIONS	Affectations aux réserves	– Réserves légales – Autres réserves		ZB	246 187		
	Résultat de l'exercice précédent celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	994 194		Dividendes		ZD				
	Prélèvements sur les réserves	ØE			Autres répartitions		ZE				
	TOTAL I	ØF	2 077 995		Report à nouveau		ZF				
(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II)										TOTAL II	
										2 077 995	
RENSEIGNEMENTS DIVERS											
ENGAGEMENTS	– Engagements de crédit-bail mobilier	(précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail				J7		YQ			
	– Engagements de crédit-bail immobilier							YR			
	– Effets portés à l'escompte et non échus							YS			
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	– Sous-traitance							YT	31 000		
	– Locations, charges locatives et de copropriété	(dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois				J8		XQ	13 522 222		
	– Personnel extérieur à l'entreprise							YU			
	– Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)							SS	845 948		
	– Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages							YV			
	– Autres comptes	(dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles				ES		ST	2 692 513		
Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052										ZJ 17 091 683	
IMPÔTS ET TAXES	– Taxe professionnelle*, CFE, CVAE							YW	110 107		
	– Autres impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe intérieure sur les produits pétroliers				ZS		9Z	1 436 910		
	Total du poste correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052										
TVA	– Montant de la TVA collectée							YY	3 476 379		
	– Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations							YZ	3 522 754		
DIVERS	– Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration sociale nominative au titre de 2018) *							ØB	391 930		
	– Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *							ØS			
	– Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *							ZK		%	
	– Numéro de centre agréé *	XP				– Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)		Si oui cocher 1 Sinon 0	ZR		
	– Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice							RG			
	– Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies							RH			
RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe	JA			Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL		
					Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC		
	Groupe : résultat d'ensemble	JD			Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO		
					Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF		
Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale											

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration.

Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

12

DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES

DGFiP N° 2059-A-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA

Néant

A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine*	Valeur nette réévaluée*	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements*	Valeur résiduelle	
		[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	
I - Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES				Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *			
Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme		Plus-value taxables à 19 % (1)	
	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	
I - Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Résultats nets de concession ou de sous concession de licences d'exploitation de brevets faisant partie de l'actif immobilisé et n'ayant pas été acquis à titre onéreux depuis moins de deux ans					
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe)*					
		CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) [9]					
		CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) [10]					
	CADRE C : autres plus-values taxable à 19 % [11]						
		(A)	(B) (Ventilation par taux)		(C)		

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

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

13

AFFECTATION DES PLUS-VALUES À COURT TERME ET DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT

DGFIP N° 2059-B-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA

Formulaire déposé au titre de l'IR

EU

Néant

1

A ÉLÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME

(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

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

14

SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME

DGFIP N° 2059-C-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA

Néant

 *

① Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés
 ② Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ① ou 12,8 % ②.

Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies-0 bis* du CGI) ①.Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a *sexies-0 bis* du CGI) ①.

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ①	Moins-values à 12,8 % ②	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 % ③	Solde des moins-values à 12,8 % ④
Moins-values nettes N			
	N-1		
	N-2		
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS*

Origine ①	Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme ③	Imputations sur le résultat de l'exercice ⑥	Solde des moins-values à reporter colJ=S+D+F-G-H ⑦
	À 19 %, 16,5% ⁽¹⁾ ou à 15 % ②	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a <i>sexies-0 bis</i> du CGI) ③	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a <i>sexies-0 bis</i> du CGI) ④			
Moins-values nettes N						
	N-1					
	N-2					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-3					
	N-4					
	N-5					
	N-6					
	N-7					
	N-8					
	N-9					
	N-10					

(1) Les plus-values et les moins-values à long terme afférentes aux titres de SPI cotées imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du taux de 16,5% (article 219 I a du CGI), pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007.

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

15

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

DGFiP N° 2059-D-SD 2019

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA		Néant <input type="checkbox"/> *				
I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5^e, 6^e, 7^e alinéas de l'art. 39-1-5^e du CGI)						
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve			montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤	
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

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

2019

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

16

DÉTERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFIP N°2059-E-SD 2019

Désignation de l'entreprise: SA EURASIA GROUPE SA		Néant <input type="checkbox"/> *
Exercice ouvert le: 01/01/2018 et clos le: 31/12/2018		Données en nombre de mois 12
DÉCLARATION DES EFFECTIFS		
Effectif moyen du personnel * :		YP
	Dont apprentis	YF
	Dont handicapés	YG
Effectifs affectés à l'activité artisanale		RL
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE		
I - Chiffre d'affaires de référence CVAE		
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises		OA 16 649 616
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées		OK
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		OL
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges		OT
		TOTAL 1 OX 16 649 616
II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée		
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		OH
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation		OE 840 400
Subventions d'exploitation reçues		OF
Variation positive des stocks		OD
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée		OI
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation		XT
		TOTAL 2 OM 840 400
III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée⁽¹⁾		
Achats		ON 160 000
Variation négative des stocks		OQ
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances		OR 2 903 431
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		OS
Taxes déductibles de la valeur ajoutée		OZ
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		OW 669 738
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée		OU
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		O9
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		OY
		TOTAL 3 OJ 3 733 169
IV - Valeur ajoutée produite		
Calcul de la valeur ajoutée		(total 1 + total 2 - total 3) OG 13 756 847
V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF).		SA 13 756 847
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE		
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. la notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD		
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case <input type="checkbox"/> EV		
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX) <input type="checkbox"/> GX 16 649 616 Effectifs au sens de la CVAE * <input type="checkbox"/> EY		
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI) <input type="checkbox"/> HX		
Période de référence <input type="checkbox"/> GY <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> GZ <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> /		
Date de cessation <input type="checkbox"/> HR <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> /		

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OW des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2032-NOT-SD au § déclaration des effectifs.

17

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N° 2059-F-SD 2019

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)1
1
(1)Néant *

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 1 8

N° SIRET

3 9 1 6 8 3 2 4 0 0 0 0 5 8

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE EURASIA GROUPE SA

ADRESSE (voie) 28/34 rue Thomas Edison

CODE POSTAL 92230

VILLE GENNEVILLIERS

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4 40000

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique	Dénomination		
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	Nb de parts ou actions
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique	Dénomination		
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	Nb de parts ou actions
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique	Dénomination		
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	Nb de parts ou actions
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique	Dénomination		
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	Nb de parts ou actions
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)	M	Nom patronymique	WU	Prénom(s)	QINGQING	
Nom marital	WANG			% de détention	7.00	Nb de parts ou actions 40000
Naissance :	Date 19/07/1967	N° Département 99077	Commune ZHEJIANG	Pays CH		
Adresse :	N° 5	Voie RUE JEAN MONNET				
	Code Postal 95880	Commune ENGHIENS LES BAINS				
Titre (2)		Nom patronymique		Prénom(s)		
Nom marital				% de détention		Nb de parts ou actions
Naissance :	Date	N° Département	Commune	Pays		
Adresse :	N°	Voie				
	Code Postal	Commune				

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.

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

18

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFiP N° 2059-G-SD 2019

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)1
2
(1)Néant *

EXERCICE CLOS LE 3 | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 8 |

N° SIRET 3 | 9 | 1 | 6 | 8 | 3 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 8 |

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE EURASIA GROUPE SA

ADRESSE (voie) 28/34 rue Thomas Edison

CODE POSTAL 92230

VILLE GENNEVILLIERS

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE

P5

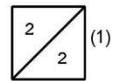
Forme juridique	SA	Dénomination	G.P.I.L	
N° SIREN (si société établie en France)	0 0 0 0 0 0 0 0			% de détention 50.00
Adresse :	N° 19	Voie	RUE SIGISMOND L-2537	
	Code Postal 1330	Commune	GRAND DUCHE LUXEMBOURG	
			Pays LU	
Forme juridique	SA	Dénomination	EFI	
N° SIREN (si société établie en France)	3 2 8 7 1 8 4 9 9			% de détention 99.96
Adresse :	N° 164	Voie	BD HAUSSMANN	
	Code Postal 75008	Commune	PARIS	
			Pays FR	
Forme juridique	SCI	Dénomination	SCI 135 RUE DES CITES	
N° SIREN (si société établie en France)	4 0 0 1 4 3 9 4 7			% de détention 50.00
Adresse :	N° 106BIS	Voie	AVENUE BEAUREPAIRE	
	Code Postal 94100	Commune	SAINT MAUR DES FOSSES	
			Pays FR	
Forme juridique	SCI	Dénomination	ZAIS	
N° SIREN (si société établie en France)	4 3 9 6 7 8 6 1 6			% de détention 100.00
Adresse :	N° 85/87	Voie	AVE ARISTIDE BRIAND	
	Code Postal 93240	Commune	STAINS	
			Pays FR	
Forme juridique	SCI	Dénomination	RIWA M. WANG HSUEH	
N° SIREN (si société établie en France)	4 8 3 4 9 4 8 1 1			% de détention 100.00
Adresse :	N° 5	Voie	RUE JEAN MONNET	
	Code Postal 95880	Commune	ENGHien LES BAINS	
			Pays FR	
Forme juridique	SARL	Dénomination	CORTEL	
N° SIREN (si société établie en France)	4 0 2 4 8 5 9 4 0			% de détention 100.00
Adresse :	N° 5	Voie	ROUTE DE STAINS	
	Code Postal 94380	Commune	BONNEUIL SUR MARNE	
			Pays FR	
Forme juridique	SARL	Dénomination	TRANSPLEX	
N° SIREN (si société établie en France)	3 3 3 7 6 2 3 9 1			% de détention 100.00
Adresse :	N° 87	Voie	AVE VICTOR HUGO	
	Code Postal 93300	Commune	AUBERVILLIERS	
			Pays FR	
Forme juridique	SCI	Dénomination	EURASIA	
N° SIREN (si société établie en France)	5 0 3 3 8 3 2 2 6			% de détention 75.00
Adresse :	N° 51	Voie	RUE DE VERDUN	
	Code Postal 93120	Commune	LA COURNEUVE	
			Pays FR	

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

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

Filiales et participations

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10% du capital de la société)


 (1)

Extension 1

Forme juridique	SARL	Dénomination	ICP
N° SIREN (si société établie en France)	8 0 2 0 9 8 8 9 7	% de détention	100.00
Adresse :	N° 87-95	Voie	AV VICTOR HUGO
Code Postal	95300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR
Forme juridique	SCI	Dénomination	FELIX
N° SIREN (si société établie en France)	8 0 8 6 0 9 9 5 8	% de détention	100.00
Adresse :	N° 89	Voie	AV VICTOR HUGO
Code Postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR
Forme juridique	Sarl	Dénomination	CENTRE EUROBAT
N° SIREN (si société établie en France)	8 1 8 6 1 9 2 9 8	% de détention	99.00
Adresse :	N° 72	Voie	RUE DE LA HAIE COQ
Code Postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR
Forme juridique	SCI	Dénomination	CENTRE PAUL VILLANT
N° SIREN (si société établie en France)	8 1 7 7 1 4 6 1 7	% de détention	50.00
Adresse :	N° 160	Voie	AV PV COUTURIER
Code Postal	93120	Commune	LA COURNEUVE
		Pays	FR
Forme juridique	SCI	Dénomination	FELIX FAURE PERRENNE
N° SIREN (si société établie en France)	8 0 4 2 9 7 4 8 9	% de détention	40.00
Adresse :	N° 160	Voie	AV PV COUTURIER
Code Postal	93120	Commune	LA COURNEUVE
		Pays	FR
Forme juridique	SASU	Dénomination	HOTEL EURASIA
N° SIREN (si société établie en France)	8 2 1 4 0 7 9 9 6	% de détention	100.00
Adresse :	N° 85	Voie	AV VICTOR HUGO
Code Postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR
Forme juridique	SA	Dénomination	EUARASIA BANCEL
N° SIREN (si société établie en France)	8 2 8 2 8 5 5 6 7	% de détention	100.00
Adresse :	N° 86	Voie	BD FELIX FAURE
Code Postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR
Forme juridique	SA	Dénomination	HERALD BLANC MESNIL
N° SIREN (si société établie en France)	5 3 3 6 7 6 5 8 8	% de détention	85.00
Adresse :	N° 85	Voie	AV VICTOR HUGO
Code Postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
Code Postal		Commune	
		Pays	



DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
N° 2067-SD
(2019)

ANNÉE 2018 ou exercice
du
au

Formulaire obligatoire (article 54 quater
du Code général des impôts)

RELEVÉ DE FRAIS GÉNÉRAUX

Désignation de l'entreprise EURASIA GROUPE SA

Adresse 28/34 rue Thomas Edison

92230 GENNEVILLIERS

A - FRAIS ALLOUÉS DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX PERSONNES LES MIEUX RÉMUNÉRÉES : v. notice ①

NOM, PRÉNOM ET EMPLOI OCCUPÉ			ADRESSE COMPLÈTE		
1 MR	WANG HSUE	PRESIDENT	5 RUE JEAN MONNET 95580 ENGHien LES BAINS		
2 MME	VOLQUARSEN LOUISA	COMPTABLE	18 ALLEE DES CYPRES 78500 SARTROUVILLE		
3 MR	PHILIPPE MAURICE	JURISTE	RUE DAMALOUISE 91850 BOUREY		
4 MR	WANG KEN	DIRECTEUR	5 RUE JEAN MONNET 95580 ENGHien LES BAINS		
5 MME	WANG YUFEN	PROGRAMMEUSE	40 BD COLONEL FABIEN 92240 MALAKOFF		
6					
7					
8					
9					
10					

RÉMUNÉRATIONS DIRECTES OU INDIRECTES (dans l'ordre du tableau ci-dessus)

Montant des rémunérations de toute nature (v. notice ②)	Montant des indemnités et allocations diverses (v. notice ③)	Valeur des avantages en nature (v. notice ④)	Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel (v. notice ⑤)	TOTAL DES COLONNES 1 à 4	Frais de voyages et de déplacements (v. notice ⑥)	DÉPENSES ET CHARGES AFFÉRENTES	TOTAL DES COLONNES 5 à 8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
**								

** TOTAUX

B - AUTRES FRAIS

Cadeaux de toute nature, à l'exception des objets conçus spécialement pour la publicité, et dont la valeur unitaire ne dépasse pas 69 € par bénéficiaire (toutes taxes comprises)

Frais de réception, y compris les frais de restaurant et de spectacles, qui se rattachent à la gestion de l'entreprise et dont la charge lui incombe normalement

Totaux

10

C - ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE (v. notice ①) :

Total des dépenses	Bénéfices imposables ⑨
- de l'exercice..... 2018 (total col. 9 + total col. 10) ⑩	- de l'exercice... 2018 .. ⑩
- de l'exercice précédent ⑪	266 121 - de l'exercice précédent ⑪
Nom et qualité du signataire	
M. WANG HSUEH SHENG	PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

À GENNEVILLIERS, le.....

Signature,

II. RAPPORT DU COMMISAIRe AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2018

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme au capital de 3 067 590 €
Siège social : 28/34 RUE THOMAS EDISON
92230 GENNEVILLIERS
R.C.S : NANTERRE 391 683 240

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2018

Cabinet BERNARD CARETTI
Siège social : 49A Rue Raoul Blanchard 59500 DOUAI
Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

Cabinet SAFIR AUDIT
Siège social : 48A Rue Raoul Blanchard 59500 DOUAI
Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2018

A l'assemblée générale de la Société Anonyme EURASIA GROUPE SA

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Anonyme EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31/12/2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont



applicables, sur la période du 01/01/2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que **les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur les titres de participation .**

Ces titres, dont le montant net figurant au bilan au 31 Décembre 2018 s'établit à 36 701 569 euros, sont évalués à leur cout d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'utilité.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires.

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le PRESIDENT.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une

Page 4 sur 5

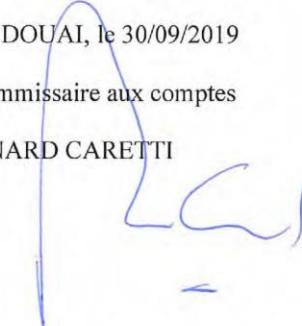
erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à DOUAI, le 30/09/2019

Le commissaire aux comptes

BERNARD CARETTI



Fait à DOUAI, le 30/09/2019

Le commissaire aux comptes

SAFIR AUDIT représenté par
SAMUEL DEREGRNAUCOURT



BILAN ACTIF

Actif				
Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	1 237 986	646 311	591 675	855 231
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 480		4 480	4 480
Fonds commercial	2 179 675		2 179 675	2 179 675
Autres immobilisations incorporelles	700 000	222 545	477 455	535 765
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	3 429 500		3 429 500	4 605 000
Constructions	12 342 044	6 149 298	6 192 746	9 001 781
Installations techniques, matériel et outillage industriels	59 751	40 714	19 037	21 803
Autres immobilisations corporelles	721 717	522 489	199 228	390 814
Immobilisations en cours	2 507 837		2 507 837	
Avances et acomptes	6 816 024		6 816 024	5 998 278
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				18 631 511
Créances rattachées à des participations	14 357 199		14 357 199	6 691 746
Autres titres immobilisés	36 701 570		36 701 570	
Prêts				358 679
Autres immobilisations financières	2 881 993		2 881 993	2 916 480
Actif immobilisé	83 939 774	7 581 357	76 358 417	52 191 242
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	33 200
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	4 031 084	1 125 712	2 905 372	2 866 596
Autres créances	4 823 476		4 823 476	10 514 750
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	124 411		124 411	542 949
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	266 306		266 306	276 225
Charges constatées d'avance	1 545		1 545	20 861
Actif circulant	9 280 022	1 125 712	8 154 310	14 254 580
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	93 219 795	8 707 069	84 512 727	66 445 822

BILAN PASSIF

Passif		
Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	3 067 590	3 067 590
<i>Dont versé</i>	<i>3 067 590</i>	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	15 352 614	15 352 614
Ecarts de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	306 759	60 572
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
<i>Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours</i>		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	1 831 808	1 083 800
RESULTAT DE L'EXERCICE	591 628	994 194
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	21 150 399	20 558 770
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	3 741 373	10 716 873
Emprunts et dettes financières divers	42 921 769	26 400 578
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 178 691	5 004 915
Dettes fiscales et sociales	1 414 053	1 537 566
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 005 120	5 120
Autres dettes	4 101 323	2 222 000
Produits constatés d'avance		
Dettes	63 362 328	45 887 052
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	84 512 727	66 445 822

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	532 540		532 540	1 259 625
Production vendue de biens				
Production vendue de services	15 978 076	139 000	16 117 076	16 221 796
Chiffre d'affaires net	16 510 616	139 000	16 649 616	17 481 422
Production stockée				
Production immobilisée			840 400	
Subventions d'exploitation				2 070
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 504 716	2 363 512
Autres produits				60 833
Produits d'exploitation			18 994 732	19 907 836
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			160 000	
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			17 091 683	15 666 109
Impôts, taxes et versements assimilés			1 547 017	1 313 657
Salaires et traitements			379 980	363 273
Charges sociales			136 446	116 116
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 397 448	1 527 654
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			476 753	635 860
Dotations aux provisions pour risques et charges			963 387	1 133 432
Autres charges			669 738	
Charges d'exploitation			22 822 452	20 756 101
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(3 827 721)	(848 265)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			60 863	53 646
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			9 211	2 503 226
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			70 074	2 556 872

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2018

Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			927 608	306 517
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			927 608	306 517
RÉSULTAT FINANCIER			(857 534)	2 250 356
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(4 685 254)	1 402 091
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			20 980	153 711
Produits exceptionnels sur opérations en capital			17 141 963	
Reprises sur provisions et transferts de charges			500 000	
Produits exceptionnels			17 662 943	153 711
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			228 370	561 607
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			11 351 047	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			11 579 417	561 607
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			6 083 526	(407 896)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			806 643	
TOTAL DES PRODUITS			36 727 748	22 618 420
TOTAL DES CHARGES			36 136 120	21 624 225
BÉNÉFICE OU PERTE			591 628	994 194

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(DECRET N° 83-1020 DU 29-11-1983 ART, 7,21 DEBUT 24-1,24-ET 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(DECRET N° 83-1020 DU 29-11-1983 ART, 7,21 DEBUT 24-1,24-ET 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Préambule

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018 présente un total de 84 512 727 €

Le bilan, avant répartition des résultats clos de l'exercice précédent présentait un total de 66 445 882 €

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse un bénéfice net comptable de 591 628 €

Le compte de résultat de l'exercice précédent présenté sous forme de liste accusait un bénéfice net comptable de 994 194 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Les notes ou tableaux ci-après font parties intégrantes des comptes annuels

Les comptes ont été établis par le Gérant et approuvé par le Conseil d'administration, de la société, EURASIA GROUPE

Principes comptable, méthode d'évaluation

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par l'arrêté ministériel du 26 décembre 2016

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, selon les hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance de l'exercice

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentations des comptes annuels

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques

Les méthodes d'évaluation utilisées concernent

- a) Les immobilisations corporelles
- b) Les participations, et les autres titres immobilisés
- c) Les provisions

Conformément aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts-Comptables

Aucun changement n'est intervenu durant l'exercice écoulé, dans les méthodes d'évaluation et de présentation

Informations complémentaires

1-Présentation de la société et évènements importants

La société EURASIA GROUPE a pour objet social l'acquisition, et la gestion des droits et de biens immobiliers, ainsi que la prise de participations dans des sociétés créées ou existantes

2-Immobilisations financières

Les titres de participations sont enregistrés à leur prix d'acquisition

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire de chaque ligne de titres est déterminée sur la base des critères suivants :

- Valeur des ensembles immobiliers estimée par des experts indépendants
- Niveau de capitaux propres retraités
- Capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

SAFIR- AUDIT
Commissaires aux comptes

Une dépréciation est enregistrée quand la valeur d'inventaire est inférieure à son prix d'acquisition

Le même principe est appliqué pour les créances liées à des participations

3-Stocks et produits en cours

Au 31 décembre 2018, la valeur des stocks de marchandises est de 33 200€

4-Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

Les dettes en monnaie étrangère sont évaluées au cours du jour à la clôture de l'exercice

Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine

5- Produits constatés d'avance

À la clôture de chaque exercice, il est dressé un inventaire, des baux à créer, pour lesquels la société n'a pas encore donné suite

Le montant global des produits à réaliser est inscrit en comptabilité, par le débit du compte Produits constatés d'avance, de l'exercice N-1 et revaloriser à la clôture de chaque exercice

Le solde du compte est de 1317 600 € au 31/12/2018, sans variation par rapport à l'exercice précédent

6-Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2017 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2018

FAITS CARACTÉRISTIQUES

Le poste Dettes liées à des participations au 31 décembre 2018, est de 23 870 885-€

Ce poste représente les avances consenties par les filiales savoir

Compte. Numéro	Compte. Intitulé	Crédit
I7111	Dettes liées Zais	829 486
I7115	Dettes liées Sei Felix	13 532 149
I7129	Dettes liées Bancel BCE	106 100
I713	Dettes liées Transplex	7 873 350
I716	Dettes liées HERALD Blanc Mesnil	1329 801
	Dettes liées Gpil SA	7 095 691
	Dettes liées Efi	6 741 615
	Dettes liées Sccv Landy	2 573 823

Les Créances liées à des participations au 31 décembre 2018, sont de 14 357 199€

Compte. Numéro	Compte. Intitule	Débit
26711	Créance CENTRE EURABAT	2 303 673
26712	Créance Herald - Rembt prêt SAAR	4 066 000
26713	Créances Cortel	117 670
26714	Créance ICP	201 949
26716	Créance RIWA	264 815
26717	Créance 100 Stalingrad	2 517 888
26718	Créance SCI EURASIA	259 930
26719	Créance SC Fonds d'Investissement	10 438
2672	Créance Sci Paul Vaillant	466 446
26722	Créance Hotel Eurasia Orly Rungis	37 135
26723	Créance SHAOOSH Eurasia VVIP	21 000
26724	Créances SCI HEVEAS	273 628
26726	Créance BANCEL AMIANTE	388 700
26727	Créance BANCEL BTP	939 073
26728	Créance BANCEL Holding	1 486 023
2673	BANCEL ENERGIE	92 300
26732	Créance liés EURASIA HOTEL	609 040
26734	Créance STM	17 892
2674	Créance SCARNA GROUPE	190 600
26741	Créance JIMEI EUROPE	93 000
		14 357 199

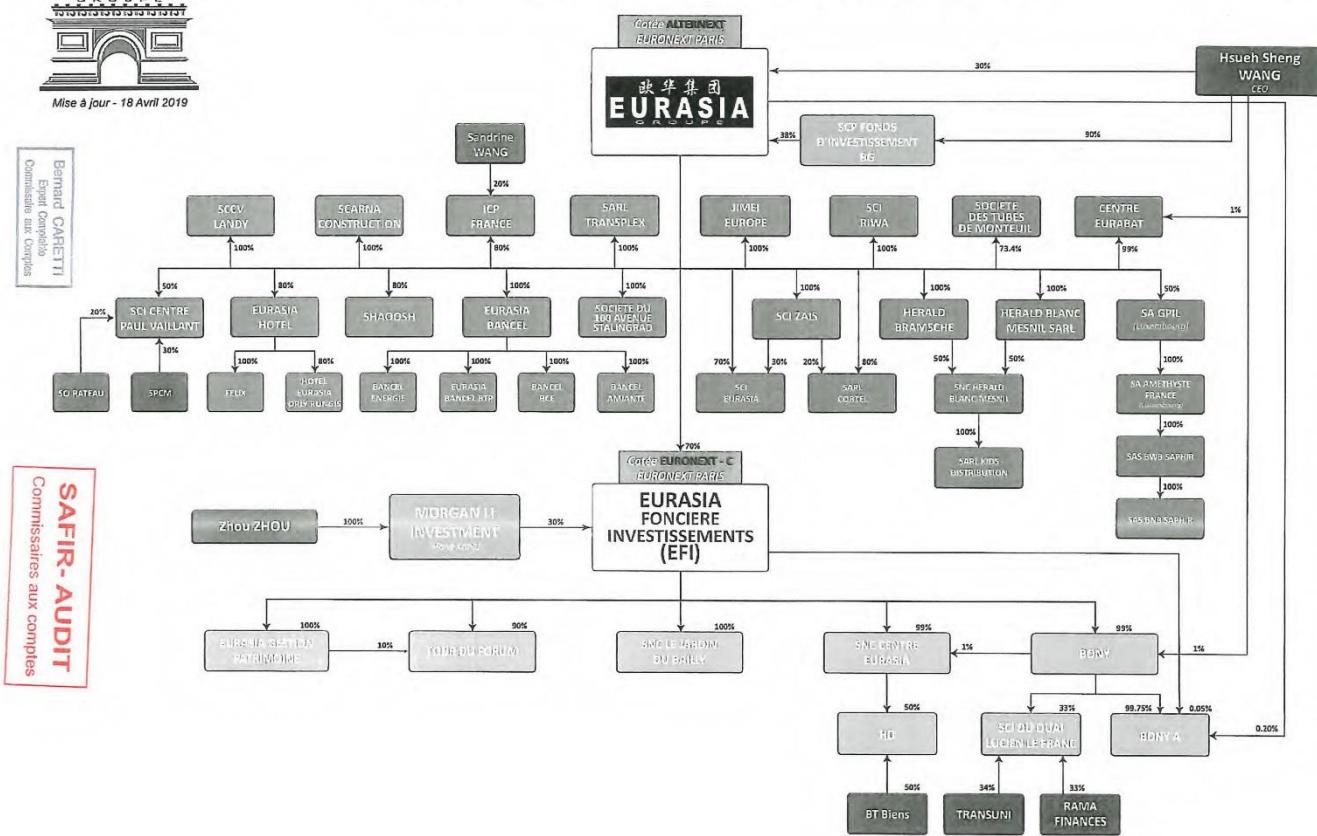
Ce poste représente les avances consenties aux filiales

Il est rappelé que l'ensemble des dettes et créances ont fait l'objet d'un financement en intérêt à payer ou à recevoir pour un taux de 1% calculé au prorata-temporis

Les immobilisations en cours au 31 décembre 2018 sont de 9 323 860 €



ORGANIGRAMME EURASIA GROUPE



SAFIR - AUDIT
Commissaires aux comptes

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur autres immobilisations financières	500 000		500 000	
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients	874 296	476 753	225 337	1 125 712
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	1 374 296	476 753	725 337	1 125 712
TOTAL GÉNÉRAL	1 374 296	476 753	725 337	1 125 712

Etat des créances

Rubriques		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations		14 357 199	14 357 199	
Prêts		2 881 993	2 881 993	2 881 993
Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé		17 239 192	17 239 192	2 881 993
Clients douteux ou litigieux		1 643 353	1 643 353	
Autres créances clients		2 387 732	2 387 732	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat – Impôts sur les bénéfices				
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée		892 933	892 933	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Etat – Divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers		3 930 543	3 930 543	
Total de l'actif circulant		8 854 560	8 854 560	
Charges constatées d'avance		1 545	1 545	
TOTAL		26 095 297	26 095 297	2 881 993

Etat des dettes				
Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 741 373	145 082	3 596 291	
Emprunts et dettes financières divers	27 677 557	22 411 973	5 265 584	
Fournisseurs et comptes rattachés	10 178 691	10 178 691		
Personnel et comptes rattachés	39 957	39 957		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	30 366	30 366		
Impôts sur les bénéfices	584 445	584 445		
Taxe sur la valeur ajoutée	62 797	62 797		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	696 488	696 488		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 005 120	1 005 120		
Groupe et associés	15 244 212	15 244 212		
Autres dettes	4 101 323	4 101 323		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	63 362 328	54 500 453	8 861 875	

CHARGES A 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	36 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	101 227
Dettes fiscales et sociales	719 617
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	241 297
Autres dettes	26 000
TOTAL	1 124 141

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Immobilisations financières	
- Crédances rattachées à des participations	
- Autres immobilisations financières	
Crédances	
- Crédances clients et comptes rattachés	36 732
- Autres crédances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	36 732

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	1	
Employés	12	
Ouvriers		
TOTAL		

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement	1 533 393		56 026
Autres immobilisations incorporelles	2 884 155		
Terrains	4 605 000		699 500
Constructions sur sol propre	15 084 944		1 632 100
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	54 613		5 138
Installations générales, agencements et divers	858 262		840 400
Matériel de transport	9 610		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	26 768		1 280
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			3 387 678
Avances et acomptes	5 998 278		1 167 746
Total des immobilisations corporelles	26 637 474		7 733 842
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	7 191 746		25 718 451
Autres titres immobilisés	18 631 511		19 083 179
Prêts et autres immobilisations financières	3 275 159		53 693
Total des immobilisations financières	29 098 416		44 855 323
TOTAL	60 153 437		52 645 190

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement		351 433	1 237 986	
Autres immobilisations incorporelles			2 884 155	
Terrains		1 875 000	3 429 500	
Constructions sur sol propre		4 375 000	12 342 044	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel			59 751	
Installations générales, agencements et divers		1 014 603	684 059	
Matériel de transport			9 610	
Matériel de bureau, informatique et mobilier			28 048	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		879 841	2 507 837	
Avances et acomptes		350 000	6 816 024	
Total des immobilisations corporelles		8 494 444	25 876 872	
Participations et mises en équivalence		18 552 998	14 357 199	
Autres participations		1 013 120	36 701 570	
Autres titres immobilisés		446 859	2 881 993	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		20 012 977	53 940 761	
TOTAL		28 858 854	83 939 774	

AMORTISSEMENTS

Situation et mouvements de l'exercice des amortissements techniques (ou venant en diminution de l'actif)

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement	678 161,70	319 582,14	351 432,60	646 311,24
Autres immobilisations incorporelles	164 234,78	58 310,00		222 544,78
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	6 083 163	951 681	885 546	6 149 298
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et <small>outillage industriel</small>	32 810	7 904		40 714
Inst. générales, agencements et divers	484 321	51 627	41 308	494 640
Matériel de transport	4 507	1 962		6 469
Mat de bureau et informatique, mobilier	14 998	6 383		21 380
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	6 619 798	1 019 556	926 854	6 712 501
TOTAL	7 462 195	1 397 448	1 278 286	7 581 357

CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Rubriques	Montant	Taux d'amortissement
Charges différées	1 389 845,74	
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts		
Charges à étaler		
TOTAL	1 389 845,74	

EURASIA GROUPE SA

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
Capital en fin d'exercice					
Capital Social	3 067 590	3 067 590	3 067 590	3 067 590	605 712
Actions Ordinaires					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	16 649 616	17 481 422	18 246 243	17 945 163	18 601 764
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	2 703 880	3 538 409			
Impôts sur les bénéfices	806 643		386 896	212 874	214 263
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	591 628	994 194	616 249	429 731	409 464
Résultat distribué					
Résultat par actions (en euros)					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action					
Résultat par actions (en euros)					
Effectif moyen des salariés employés	#NOM?		11	12	7
Montant de la masse salariale	391 930	358 149	292 333	241 575	201 615
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)	136 446	116 116	89 236	70 822	58 528

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

SAFIR- AUDIT
Commissaires aux comptes

CHAPITRE 4

RAPPORT DE GESTION

L. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 2018 de la société EURASIA GROUPE (la « Société ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés.

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 règlementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Les comptes annuels 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.

II. LES COMPTES SOCIAUX DE LA SA EURASIA GROUPE

1. Activité de la Société EURASIA GROUPE

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 GROWTH d'EUREONEXT 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.

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

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

Comme dans les années antérieures, 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 oublier pour autant les autres critères classiques du métier.

Quant aux promotions immobilières, la sélection des terrains des immeubles, et des intervenants à la construction est faite avec soin, tant au regard de la qualité de l'actif et la rentabilité du programme.

Au terme de l'exercice 2018, le parc immobilier géré par le Groupe est de 468 200 m² sur 39 sites intégralement, gérés par la société EURASIA GROUPE, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché de l'immobilier locatif en Ile de France.

2. Eléments chiffrés relatifs aux comptes arrêtés au 31 décembre 2018.

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis de générer un **chiffre d'affaires** hors taxe de **16 649 616 €**, contre 17 481 422 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de l'ordre de 4,76 %.

✓ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	532 540	1 295 625
Production vendue de services	16 117 076	16 221 796
Total	16 649 616	17 481 421

Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2018	31/12/2017	% Variation
Autres achats et charges externes	17 091 683	15 666 109	9,1 %
Impôts et taxes	1 547 017	1 313 657	8,5 %
Salaires et traitements	379 980	363 273	9,6 %
Charges sociales	136 446 €	116 116	8,5 %
Dotation aux amortissements sur immobilisations	1 397 448	1 527 654	(8,52) %
Dotation aux provisions sur actif circulant	476 753	635 860	(25,02 %)
Dotation aux provisions sur immobilisations	963 387	1 133 432	(15) %
Charges diverses de gestion	669 738		100 %

Le total des charges d'exploitation s'élève à 22 822 452 € au 31 décembre 2018 contre 20 756 101 €, au 31 décembre 2017, soit une augmentation de 9,96 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à (3 827 721 €), contre (848 265 €), au 31 décembre 2017, soit une baisse de 352,31 %.

Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017	% Variation
Produits financiers	70 074	2 556 872	(97,26) %
Charges financières	927 608	306 517	202,63%

D'où un **résultat financier** de (857 534) € au 31 décembre 2018 contre 2 250 356 € au 31 décembre 2017.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à (4 685 254) € au 31 décembre 2018 contre 1 402 091 € au 31 décembre 2017.

Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels	17 662 943	153 711
Charges exceptionnelles	11 579 417	561 607

D'où **un résultat exceptionnel** de 6 083 526 € au 31 décembre 2018 contre (407 896) € au 31 décembre 2017.

L'**impôt sur les bénéfices** est de 806 643 € contre un IS équivalent à 0 au 31 décembre 2017.

Le **résultat net comptable** se traduit par **un résultat** de 591 628 € au 31 décembre 2018 contre un résultat de 994 194 € au 31 décembre 2017.

Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 2 905 372 € contre 2 866 596, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 4 823 476 € contre 10 515 750 €, au 31 décembre 2017.

Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à 3 741 373 € contre 10 716 873 € au 31 décembre 2017.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2018 à 42 921 769 € contre 26 400 578 € au 31 décembre 2017.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de 1 414 053 € contre 1 537 566 € au 31 décembre 2017.

Délai de paiement des fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC				10178691	10178691					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires	100									
(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses										
Nbr de factures										
Montant TTC										
(C) Délais de paiement de référence utilisés										

3. Affectation du résultat

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

Affectation du résultat 2018

- Bénéfice de l'exercice : **591 628 €**
- A la réserve légale : **0 €**
- Le solde au poste « report à nouveau » : **591 628 €**

Compte tenu des résultats générés par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 21 150 399 € contre 20 558 770 € au 31 décembre 2017.

4. Paiement des dividendes

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

5. Les distributions antérieures

Il est rappelé qu'il n'y a pas eu de distribution de dividendes au cours des exercices antérieurs.

6. Les charges non déductibles fiscalement

Il n'y a pas de charges non déductibles fiscalement inscrites au bilan de l'exercice 2018

7. Evènements importants survenus au cours de l'exercice sur la SA EURASIA GROUPE

7.1 Evènement relatif au Conseil d'Administration

Aucun élément marquant n'est à signaler au cours de l'exercice 2018.

7.2 Acquisition d'Actifs par la SA EURASIA GROUPE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société EURASIA GROUPE a procédé aux acquisitions d'actifs suivantes :

✓ SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL - STM

En juillet 2018, la SA EURASIA GROUPE a pris une participation à hauteur de 72,7% du capital de la Société LES TUBES DE MONTREUIL.

✓ SCARNA GROUPE

Par jugement en date du 10 juillet 2018, la Société EURASIA GROUPE a été autorisée à reprendre un certain nombre d'éléments d'actif de la SA SCARNA – Pour réaliser cette opération, la SA EURASIA GROUPE s'est substituée à sa filiale constituée au fond de l'opération, à savoir la SARL SCARNA GROUPE.

8. Evènements importants survenus depuis le début de l'exercice

8.1 Evènement relatif au Conseil d'Administration

Au niveau du Conseil d'Administration, aucun élément marquant, n'est à signaler depuis le début de l'exercice 2019.

8.2 Evènement au niveau de la Société

Le 15 Mai 2019, la Société EURASIA GROUPE a acquis une parcelle de foncier de 6a 83ca sis 104 bld Felix Faure pour un prix de 690.000 €

Le 03 Juillet 2019, la Société EURASIA GROUPE a acquis divers lots de copropriété (3 appartements à sis 19 bis rue de Gardinoux à AUBER VILLIERS (93) moyennant la somme de 74.400 €

Le 27 Juillet 2019, la Société EURASIA GROUPE a acquis divers lots de copropriété à usage d'entrepôt sis 280 rue Jules Durand à LE HAVRE (76600) pour un montant de 1.070.400 € HT

III. 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 règlementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

IV. DESCRIPTIONS DES RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

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.

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 locataires, le taux d'impayé ne réduit pas la rentabilité de l'entreprise et n'impacte que faiblement le chiffre d'affaires.

3. Risques de dépendances de 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.

4. Risques de dépendances 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	20 %	20%	10 %	10 %
Bailleur 2	18 %	38 %	9 %	19 %
Bailleur 3	11 %	49 %	6 %	25 %
Bailleur 4	10,5 %	60 %	5 %	30 %
Bailleur 5	8 %	67 %	4 %	34 %
Total 5 premiers Bailleurs		67 %		34 %

5. Risques liés à la commercialisation de certains 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.

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 : des 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).

7. Risques liés à la réglementation des baux et à leurs non renouvellement

La Société et son Groupe devront se conformer à de multiples lois et règlements à savoir les autorisations d'exploitations, les règles sanitaires et de sécurité, la réglementation environnementale, le droit des baux, la réglementation du travail, le droit fiscal, le 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.

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 GROUPE 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.

9. Risque de taux d'intérêts

Dans le cas où EURASIA GROUPE conclut des emprunts bancaires à taux, elle n'est pas sujette à un risque de taux d'intérêt.

10. Risque 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.

11. Assurance 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 GROUPE 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.

12. Risque de liquidité

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquides, les sociétés du Groupe 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.

13. Valeur et principe d'action

La Direction Générale de la SA EURASIA GROUPE rappelle régulièrement aux managers du Groupe les valeurs de celui-ci et explicite les principes d'action à mener à l'égard des clients, des actionnaires, des collaborateurs, des fournisseurs et des concurrents, ainsi qu'à l'égard de l'environnement.

Il rappelle également un certain nombre de principes de comportement individuel que chacun se doit de respecter.

Une sensibilisation aux principes d'action et aux principes de comportement individuel est périodiquement relayée par l'ensemble de la ligne managériale auprès des équipes.

Les principes et règles de déontologie boursière font l'objet d'un rappel régulier destiné à mobiliser l'attention des collaborateurs et des administrateurs du Groupe sur les principes et règles en vigueur en la matière et la nécessité de s'y conformer scrupuleusement, ainsi que sur certaines mesures préventives (en particulier, l'existence de périodes d'interdiction d'opérer sur les titres du Groupe pour les "initiés permanents").

14. Dispositif du contrôle interne

Les dispositifs du contrôle interne sont développés au sein du rapport du contrôle interne 2018.

Plus généralement, la Société EURASIA GROUPE a mis en place des équipes opérationnelles dédiés aux services financiers, juridiques et comptables.

Elle s'appuie aussi sur les compétences externes qu'elle emploie, notamment celle du Cabinet GESTIA COMPTABLE pour l'établissement des comptes sociaux.

EURASIA GROUPE a adopté également les procédures de contrôle interne pour :

- Le processus de gestion locative
- Le processus de contrôle interne au niveau opérationnel
- Le processus de reporting
- Le processus de contrôle de dépenses
- Le processus de conservation des actifs
- Le processus d'audit et de suivi juridique
- Le processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la Société et son statut de société cotée

15. Procédure spécifique du contrôle interne relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Cette procédure est détaillée au sein du rapport du contrôle interne 2018.

Elle repose sur 3 niveaux :

- La comptabilité établie par les collaborateurs
- La vérification faite par un cabinet extérieur
- Les comptes sociaux établis par un autre cabinet externe

16. Procédure de gestion des risques

La Société met en œuvre des processus de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à son activité, ses moyens et son organisation.

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

V. 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.

VI. INFORMATION RELATIVE AU CAPITAL

1. Montant du capital social

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 cette opération, 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.

2. Actionnaires détenant plus de 5% du capital et des droits de vote

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 2018 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng Fonds d'Investissement BG	2.113.233 2 680 000	28,24 % 35,82 %	4 226 466 5 360 000	28,24 % 35,82 %
TOTAL des actions et droits de votes existants	7 481 927	100%	14 963 854	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.

3. Capital potentiel

3.1 Information sur l'attribution gratuite d'actions

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

3.2 Information sur l'attribution de bons de souscription

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

3.3 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons ci-après les éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique.

Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

Il n'a été conclu aucun engagement de conservation des titres de la Société dans le cadre des dispositions fiscales de

faveur instituées par la loi dite "Loi Dutreil" du 1er août 2003.

Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux.

Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont les règles légales et statutaires.

La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

3.4 Les actions auto-contrôle

La Société n'a pas racheté ses propres actions au cours de l'exercice 2018

3.5 Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2018

4. Place de cotation – Evolution du cours de bourse

4.1 Evolution du cours de bourse

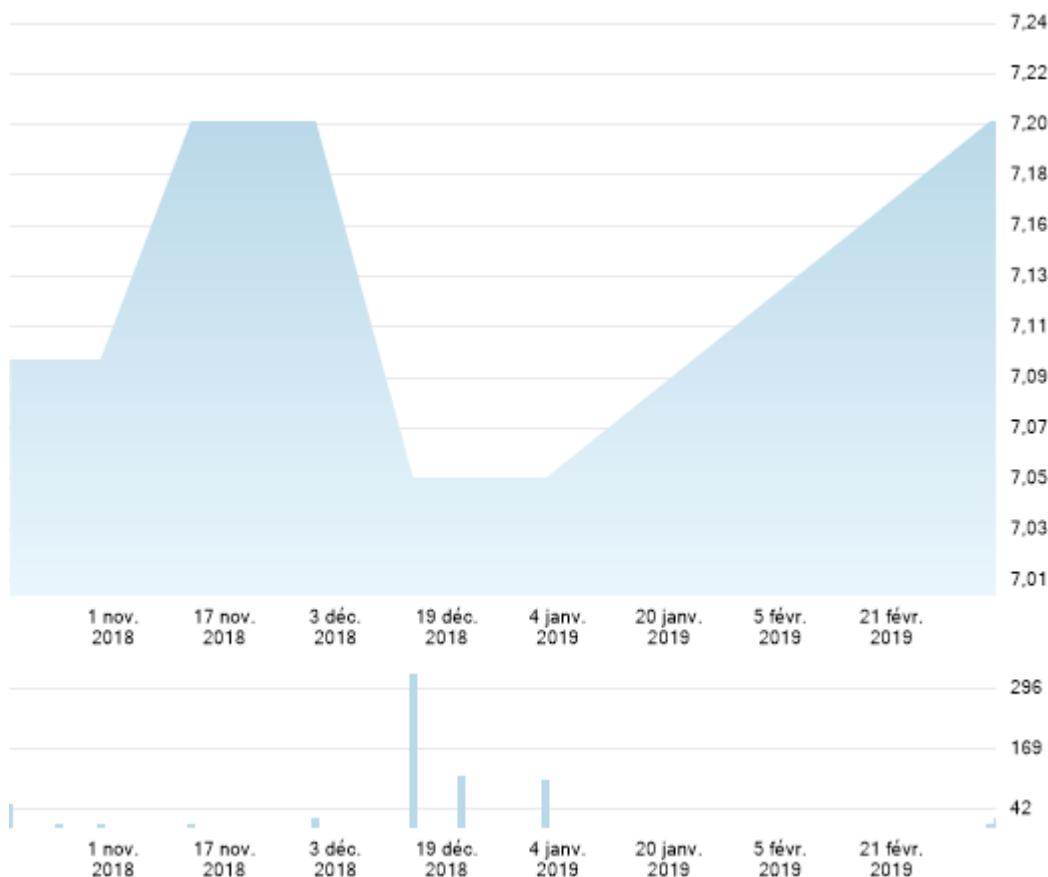
Les titres de la Société sont cotés sur le compartiment GROWTH d'EURONEXT PARIS (code ISIN FR 0010844001).

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 30 septembre 2019, soit 7,2 €, ressort à 51 M€.

Depuis novembre 2018, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2018



VII. RESSOURCES HUMAINES

1. Ressources humaines

Au 31 décembre 2018, la Société EURASIA GROUPE emploie 12 collaborateurs, dont 4 femmes et 8 hommes.

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 des sociétés du Groupe, 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 la Société aucune action détenue dans le cadre d'une gestion collective par le personnel de la Société.

VIII. LISTE 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	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2015, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<p><i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE jusqu'au 30 Juin 2017</i></p> <p><i>A compter du 30 Juin 2017 : Président du Conseil d'Administration</i></p> <p><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 SAS EURASIA HOTEL, SAS EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, EURASIA BANCEL, EURASIA BTP, EURASIA BCE, BANCEL AMIANTE BANCEL ENERGIE, SARL SHAOOSH, SARL HERALD BRAMSCHE, SARL HERALD BLANC MESNIL, SNC EURASIA, SOCIETE DES TUBES DE MONTRUEIL, SCARNA GROUPE</i></p>
Mme WANG Meihua	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2015, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI</i>
Mlle Sandrine WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2015, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI</i>

IX. IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

EURASIA GROUPE 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, EURASIA GROUPE 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 d'EURASIA GROUPE est analysé en annexe 3 dans le rapport social et environnemental.

X. ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs de la Société EURASIA GROUPE se sont réunis le 30 septembre 2019 pour arrêter les comptes sociaux annuels ci-après annexés.

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

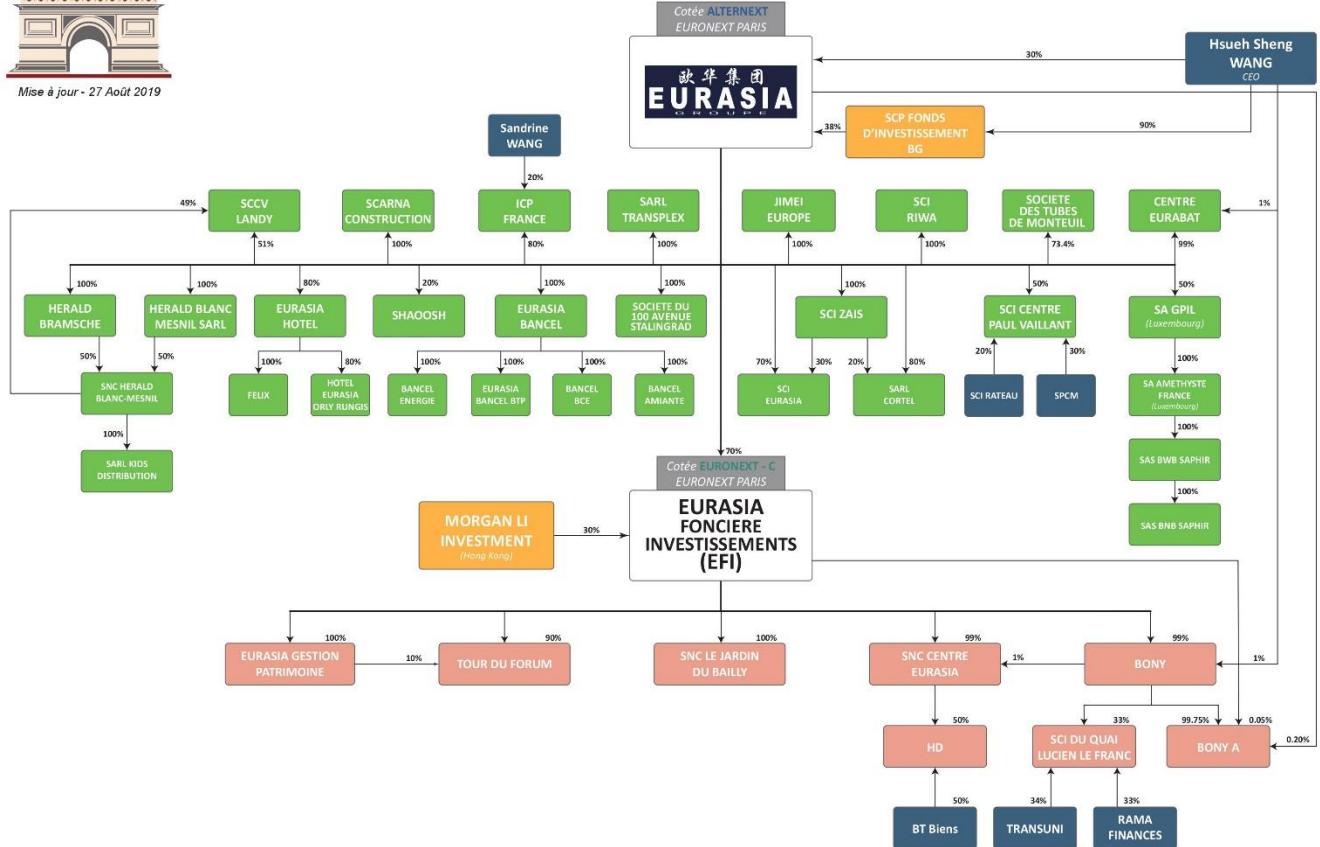
Votre Conseil d'administration vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

XI. FILIALES ET PARTICIPATIONS

1. Organigramme du Groupe EURASIA



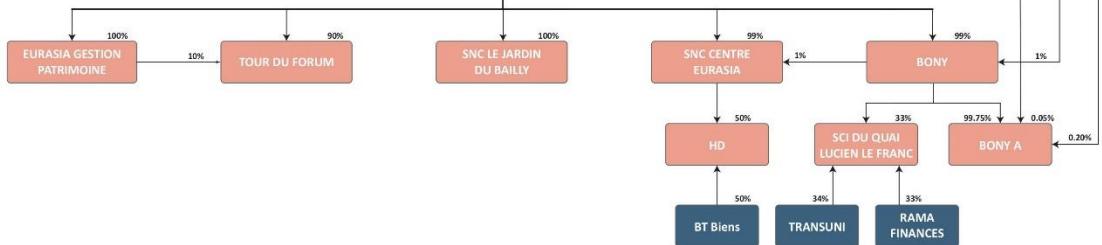
ORGANIGRAMME EURASIA GROUPE



MORGAN LI
INVESTMENT
(Hong Kong)

Cotée EURONEXT - C
EURONEXT PARIS

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (EFI)



2. Activité des filiales

2.1 RIWA SARL

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

✓ Au cours de l'exercice 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **300 000 €**, à l'identique de l'exercice 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	300 000	300 000
Charges d'exploitation	553 265	563 099
Résultat d'exploitation	(253 265)	(263 099)

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	52 283	48 869
Impôts et taxes	468 988	482 225

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	32 004
dotations aux amortissements sur actif circulant	-

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	-	-
Charges financières	2 819	4 512
Résultat financier	(2 819)	(4 212)

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à **(256 083) €** contre 406 855 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	107 086	166 051
Résultat exceptionnel	(107 086)	(166 051)

✓ L'impôt sur les bénéfices est de : **0 €**

✓ Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **(363 170) €** contre (433 362) €, au 31 décembre 2017.

DEPENSES EN MATIERE DE RECHERCHE

Compte tenu de son activité qui consiste exclusivement à louer les locaux commerciaux, la Société RIWA 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 **363 170 €** est la suivante :

A la réserve légale :	363 070 €
Au compte « Report à Nouveau »	-

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 quinque du Code Général des Impôts, nous vous signalons que nous n'avons enregistré aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

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

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

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.2 TRANSPLEX SARL

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

✓ Au cours de l'exercice 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **627 958 €** contre 667 836 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	467 121	740 750
Charges d'exploitation	145 067	310 149
Résultat d'exploitation	322 054	430 602

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	26 121	79 531
Impôts et taxes	48 788	47 408

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	44 678
dotations aux amortissements sur actif circulant	25 480

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	79 190	77 007
Charges financières	95 454	102 754
Résultat financier	(16 264)	(23 754)

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à **305 790 €** contre 406 855 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
produits exceptionnels	9	24 899
charges exceptionnelles	121 271	3 624
Résultat exceptionnel	(121 262)	21 254

✓ L'impôt sur les bénéfices est de : **0 €**

✓ Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **184 527 €** contre 284 195 €, au 31 décembre 2017.

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 **184 527 €** est la suivante :

A la réserve légale :	184 527 €
Au compte « Report à Nouveau »	-

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 quinque du Code Général des Impôts, nous vous signalons que nous n'avons enregistré aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

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

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

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.3 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 144 431 €, contre 341 401 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	144 431	341 401
Charges d'exploitation	232 011	366 707
Résultat d'exploitation	(87 580)	(25 306)

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	86 829	240 630
Impôts et taxes	86 268	92 152

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dotations aux amortissements sur immobilisations	37 037	32 943

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	24	0
Charges financières	0	432
Résultat financier	24	(432)

✓ Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **(87 556) €**

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
produits exceptionnels	4	141
charges exceptionnelles	16 150	156
Résultat exceptionnel de	(16 146)	(15)

✓ L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

✓ Le résultat net comptable se traduit par une perte de : **(16 146) €**

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 (16 146) € est la suivante :

- La totalité, soit (16 146) €
- au poste «REPORT A NOUVEAU», qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (414 082) € qui s'élèvera à un montant (430 228) €.

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 n'avons pas enregistré de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

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

EVENEMENT IMPORTANT INTERVENU DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

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 propres dans un délai de deux ans.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.4 SCI ZAIS

La SCI ZAIS est propriétaire depuis 2015 d'un terrain situé rue Villebois Mareuil à Aubervilliers. L'actif porte sur une surface de 2 440 m².

Un permis de construire d'une résidence d'habitation ayant été obtenu, la Société poursuit la consultation des intervenants à la construction avant de lancer, dans le courant du 4^{ème} trimestre 2018, la commercialisation de l'immeuble.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

✓ Au cours de l'exercice 2018, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 770 715 € contre 832 262 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	770 715	833 942
Charges d'exploitation	555 935	560 611
Résultat d'exploitation	214 780	273 331

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	133 344	82 498
Impôts et taxes	245 836	236 986
Salaires	71 466	85 469
Charges sociales	5 246	5 566

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
dotations aux amortissements sur immobilisations	91 935	83 915
Dotation aux provisions sur immobilisation	7 500	64 500
Dotation aux provisions pour risques et charges	0	1 675

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	21 086	2 574
Charges financières	313 254	213 424
Résultat financier	(292 168)	(210 850)

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à (77 388 €) contre 62 482 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	16 594	4273
Charges exceptionnelles	178 346	6 490
Résultat exceptionnel	(161 752)	(6 218)

✓ L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

✓ Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **(239 141 €)** contre 37 489 € au 31 décembre 2017.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(239 141 €)** est la suivante :

Au compte « réserve légale » €
 Au compte « Report à Nouveau » 239 141 €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 12 914 €.

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.

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), dont les baux ont fait l'objet de renouvellement.

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 2018, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 924 808 €, contre 1 201 910 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	924 808	1 201 910
Charges d'exploitation	1 108 780	1 141 492
Résultat d'exploitation	(183 972)	60 419

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	541 667	465 617
Impôts et taxes	350 952	459 714

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	127 500 €
--	-----------

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	37	670
Charges financières	36 744	64 418
Résultat financier	(36 707)	(63 748)

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à (220 679) € contre (3 330) €, au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	1	4

Charges exceptionnelles	32 790	866
Résultat exceptionnel	32 790	862

✓ L'impôt sur les bénéfices : NUL

✓ Le résultat net comptable se traduit par une perte de (253 468 €) contre une perte de (4 192 €) au 31 décembre 2017.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la Perte de (253 468 €) du bénéfice de l'exercice s'élevant à **100 415 €** est la suivante :

Au compte « Report à Nouveau »

La somme de 253 468 €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 866 €.

EVENEMENT IMPORTANT INTERVENU DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société SCI EURASIA 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 propres dans un délai de deux ans.

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.6 GROUPE GPIL

Le groupe GPIL exploite quatre immeubles situés, respectivement à Suresnes, Saint Lot, Versailles (tous loués à France Télécom) et la Courneuve (loué à LYRECO).

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 représentatifs 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 **1 016 712 €** contre 2 897 108 € au 31 décembre 2017.

La société BnB Saphir a procédé à la levée de l'option d'achat d'un contrat de location- financement et à la cession partielle d'un ensemble immobilier situé à Suresnes.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

(Société d'exploitation SCI BNB SAPHIR)

Au cours de l'exercice 2018, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 15 016 712 € contre 2 909 432 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	15 016 712	3 039 432
Charges d'exploitation	6 988 151	488 714
Résultat d'exploitation	8 028 552	2 550 719

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	132 552	166 244
Impôts et taxes	258 228	171 212

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

dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	150 258
--	---------

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	323 169	197 685
Charges financières	139 999	297 864
Résultat financier	183 170	(100 179)

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2017	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	39 903	0
Charges exceptionnelles	3 001	0
Résultat exceptionnel	36 903	0

✓ Le **résultat net comptable** se traduit par un Bénéfice de **8 248 624 €** contre 2 450 539 € au 31 décembre 2017.

Cette société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEE

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.7 SAS 100 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **306 125 €** contre 305 716 € au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	306 125	1 130 317
Charges d'exploitation	597 687	773 818
Résultat d'exploitation	(291 562)	356 499

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	56 591	70 103
Impôts et taxes	214 408	215 781
Salaires	0	0
Cotisations sociales	0	0

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	326 688 €
--	-----------

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	0	0
Charges financières	407 847	256 674
Résultat financier	(407 847)	(256 674)

✓ Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (699 409) €.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
produits exceptionnels	16 668	0
charges exceptionnelles	0	2
Résultat exceptionnel de	16 668	(2)

✓ L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

✓ Le résultat net comptable se traduit par une perte de **(682 741) €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élève à **(682 741) €** est la suivante :

Au compte « Report à Nouveau » la somme de 682 741 €

Soit un total après cette affectation dudit compte à hauteur de **(7 215 735) €**

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société SAS 100 AVENUE STALINGRAD 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 propres dans un délai de deux ans.

Le 23 mai 2019, la SAS 100 STALINGRAD a cédé son immeuble sis 100 Stalingrad à villejuif pour un prix de 11.500.000 €

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.8 SCI 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.

Les bâtiments composant cet ensemble immobilier sont à usage de bureaux, locaux d'activité, restaurant d'entreprise, show-room et entrepôts et sont reliés par des passerelles.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice 2018, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 16 000 € strictement identique à celui arrêté au 31 décembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit ainsi :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	16 000	16 000
Charges d'exploitation	825 217	557 581
Résultat d'exploitation	(809 217)	(541 581)

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	39 766	42 233
Impôts et taxes	370 690	377 094

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	414 762
--	---------

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	0	0
Charges financières	6 924	33 007
Résultat financier	(6 924)	(33 007)

✓ Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **(816 142) €**.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
produits exceptionnels	0	0
charges exceptionnelles	16	110 000
Résultat exceptionnel de	(16)	(110 000)

✓ L'impôt sur les bénéfices : Néant

✓ Le résultat net comptable se traduit par une perte de **(816 158) €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élève à **(816 158) €** est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau».....(816 158) €
Soit un total après cette affectation de 6 342 344 €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société JIMEI 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.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEE

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.9 SCI FELIX

La SCI FELIX a vendu son immeuble le 27 juin 2018 au profit de la SA GRAND HOTEL CHEVILLY LA RUE pour un montant de 13.000.000 € HT.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 13 146 538 €.

✓ Le résultat d'exploitation se traduit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	13 146 538	285 327
Charges d'exploitation	9 461 886	474 896
Résultat d'exploitation	3 684 652	(189 569)

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Variation de stock		(42 733)
Autres achats et charges externes	698 098	46 911
Impôts et taxes	725 798	277 225

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

Dotation aux provisions sur immobilisations	0 €
---	-----

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	0	0
Charges financières	65 172	5 818
Résultat financier	65 172	(5 818)

✓ Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à 3 749 824 €.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	447 922	27 763
Résultat exceptionnel	(447 922)	(27 763)

✓ L'impôt sur les bénéfices : Néant

✓ Le résultat net comptable se traduit par un bénéfice de **3 301 902 €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du résultat de l'exercice s'élevant à **447 922 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau ».....447 922 €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société JIMEI 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 propres dans un délai de deux ans.

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.10 ICP

Cette société est détenue à 100% par EURASIA GROUPE, ICP est spécialisée dans le secteur des activités de conditionnement.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société ICP a réalisé un chiffre d'affaires de 1 328 202 € contre 1 328 202 €, au 31 décembre 2017.

✓ Le chiffre d'affaires est réparti ainsi :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
En France	1 082 205	1 178 078
A l'export	335 530	241 140
Total	1 417 735	1 419 218

✓ Les charges d'exploitation se sont élevées à la somme globale de **1 318 782 €** et se décomposent selon les principaux postes suivants :

En €	31 décembre 2017	31 décembre 2017
Achat de marchandises	0	2 583
Achat de matières premières	227 177	273 037
Autres achats et charges externes	282 918	292 939
Impôts et taxes	38 692	96 766
Salaires et traitements	538 284	918 924
Charges sociales	174 182	196 537

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	43 883 €
Provision pour risques et charges	10 865 €

✓ Le résultat d'exploitation est de 112 371 €.

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	0	0
Charges financières	4 827	2 496
Résultat financier	(4 827)	(2 496)

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à **107 544 €**

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017

Produits exceptionnels	42 507	82 267
Charges exceptionnelles	109 640	8 975
Résultat exceptionnel	(67 132)	79 293

✓ L'impôt sur les bénéfices : Néant

✓ Le résultat net comptable se traduit par un résultat de **40 412 €** contre 9 308 € à l'exercice précédent.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du résultat de l'exercice s'élevant à **67 132 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau » 67 132 €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinques du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 30 304 €.

EVENEMENT IMPORTANT INTERVENU DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société ICP 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.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEE

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.11 SCI EURABAT

La SCI EURABAT est propriétaire sous crédit-bail, d'un immeuble sis 86, avenue Felix Faure à AUBERVILLIERS, actuellement en cours de travaux avant sa mise en location.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice 2018, la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires.

✓ Le résultat s'analyse ainsi :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	0	839 014
Charges d'exploitation	949 164	1 084 210
Résultat d'exploitation	(949 164)	(245 196)

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres achats et charges externes	613 852	442 780
Impôt et taxe	221 357	412 581

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

dotations aux provisions	113 925
--------------------------	---------

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	15 697	5 279
Charges financières		
Résultat financier		

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à (964 861) €

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel	0	0

✓ L'impôt sur les bénéfices : Néant

✓ Le résultat net comptable se traduit par une Perte de **(964 861) €**.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élèvent à **(964 861) €** est la suivante :

Au compte « Report à Nouveau », la somme de(964 861) €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société CENTRE EURABAT 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 propres dans un délai de deux ans.

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.12 HERALD BRAMSCHE

HERALD BRAMSCHE détient 50% de la SNC HERARL BLANC MESNIL laquelle détient un centre commercial sous dénomination « PLEIN AIR » à BLANC MESNIL.

Les actifs de la Société HERALD BRAMSCHE est exclusivement composés de titres de participation.

Elle enregistre donc un résultat net fiscal de (268 408) € consécutif représentant sa quote part au résultat de la SNC HERALD BLANC MESNIL

2.13 HERALD BLANC MESNIL SARL

HERALD BLANC MESNIL SARL détient 50% de la SNC HERARL BLANC MESNIL laquelle détient un centre commercial sous dénomination « PLEIN AIR » à BLANC MESNIL.

Les actifs de la Société HERALD BRAMSCHE est exclusivement composés de titres de participation.

Elle enregistre donc un résultat net fiscal de (268 408) € représentant sa quote part au résultat de la SNC HERALD BLANC MESNIL.

2.14 SNC HERALD BLANC MESNIL

La Société HERALD BLANC MESNIL SNC est propriétaire d'un centre commercial d'une surface de 12.000 m². Elle loue à ce titre des cellules aux grandes enseignes nationales.

Au 31 décembre 2018, le Taux d'occupation est de de l'ordre de 89% de la surface totale en m², identique à celui de septembre 2017.

Au cours de l'exercice arrêté au 30 septembre 2018 la Société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 3 389 213 € contre 3 632 420 € au 30 septembre 2017.

✓ Le résultat d'exploitation se présente ainsi :

En €	30 septembre 2018	30 septembre 2017
Produits d'exploitation	1 886 495	1 366 631
Charges d'exploitation	2 250 511	3 788 401
Résultat d'exploitation	(536 817)	(1 120 887)

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

En €	30 septembre 2018	30 septembre 2017
Autres achats et charges externes	675 993	1 196 435
Impôts et taxes	325 725	425 143

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

En €	30 septembre 2018	30 septembre 2017
Sur immobilisation / Dotation aux	1 248 793	1 391 380

amortissement		
Sur immobilisation / dotations aux provision	0	-
Sur actif circulant / dotation aux provisions	0	775 417

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

En €	30 septembre 2018	30 septembre 2017
Produits financiers	0	
Charges financières	485 664	246 550
Résultat financier	(485 664)	(246 550)

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	30 septembre 2018	30 septembre 2017
Produits exceptionnels	0	2 377 665
Charges exceptionnelles	0	217 870
Résultat exceptionnel de	0	2 159 795

Le résultat net comptable de l'exercice arrêté au 30 septembre 2018 se traduit par une perte de **(536 817) €** contre une perte de **(1 120 887) €** au 30 septembre 2017.

AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé d'affecter l'intégralité du résultat au compte « Report à nouveau ».

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société SNC HERALD BLANC MESNIL 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 propres dans un délai de deux ans.

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.15 SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL

EURASIA GROUPE a acquis 73,2% de cette structure foncière immobilière.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société SA DES TUBES DE MONTREUIL a réalisé un chiffre d'affaires de 2 187 943 € contre 2 234 869 € au 31 décembre 2017

✓ Le résultat s'analyse ainsi :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	2 187 943	2 234 869
Charges d'exploitation	2 421 470	2 476 353
Résultat d'exploitation	384 733	436 791

✓ Les charges d'exploitation se sont élevées à la somme globale de **2 421 470 €** et se décomposent selon les principaux postes suivants :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Achat de matières premières	264	264
Autres achats et charges externes	811 099	804 338
Impôts et taxes	784 446	785 980
Salaires et traitements	377 611	390 169
Charges sociales	190 209	216 586

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dotations aux amortissements	257 766	260 856

✓ Le **résultat d'exploitation** est de 384 733 €.

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	28 688	29 487
Charges financières	93 815	-
Résultat financier	(65 127)	29 487

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à **(98 383) €**.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	81 863	80 746
Charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel de	81 863	80 746

✓ L'impôt sur les bénéfices s'établit à : 210 688 € contre 250 179 € sur l'exercice 2017.

✓ Le résultat net comptable se traduit par une perte de **190 782 €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du résultat de l'exercice s'élevant à 190 782 € est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau » 190 782 €

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.

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.16 EURASIA HOTEL

Cette société a été créée dans le cadre d'un montage juridique adossé aux financements de FELIX pour les travaux de réhabilitation et de construction de l'hôtel.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice 2018, la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires.

✓ Le résultat s'analyse comme suit :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	7	
Charges d'exploitation	41 444	53 854
Résultat d'exploitation	41 437	(53 854)

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Autres charges externes	215	
Impôts et taxes	5 217	217
Salaires et traitements	0	9 902
Autres achats et charges externes	138	3 914

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dotations aux amortissements	35 875	25 976

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	0	46 629
Charges financières	21 159	98 733
Résultat financier	(21 159)	(52 104)

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à (62 596) €.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	101
Résultat exceptionnel	0	5101

✓ L'impôt sur les bénéfices : Néant

✓ Le résultat net comptable se traduit par une perte de **(62 596) €**.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(62 596) €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau » 62 596 €
Pour le porter à (168 768) €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 8 765 €.

EVENEMENT IMPORTANT INTERVENU DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La société ICP 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.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEE

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.17 EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS

Cette Société avait été créé pour assurer l'exploitation de l'Hôtel, propriété de FELIX.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

✓ Au cours de l'exercice 20018, la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires.

✓ Le résultat d'exploitation s'analyse ainsi :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits d'exploitation	0	17 066
Charges d'exploitation	19 422	
Résultat d'exploitation	(19 422)	17 066

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Impôts et taxes	617	337
Autres achats et charges externes	8 116	19 175

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dotations sur immobilisations	5 000	5 000
Dotations aux provisions risques	0	5 689

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

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	0	0
Charges financières	330	255
Résultat financier	(330)	(255)

✓ Le résultat courant avant impôts s'est élevé à (19 752) €.

✓ Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel	0	0

✓ L'impôt sur les bénéfices : Néant

✓ Le résultat net comptable se traduit par une Perte de **(19 752) €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(19 752) €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau » 19 752 €
Pour le porter à (33 141) €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque 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 8765 €.

EVENEMENT IMPORTANT INTERVENU DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE

La Société EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS 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 propres dans un délai de deux ans.

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.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L321-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2.18 EURASIA BANCEL

La SARL BANCEL est la société mère des Sociétés EURASIA ENERGIE – EURASIA BANCEL BTP – EURASIA BANCEL BCE - EURASIA AMIANTE

Les bilans arrêtés au 30 septembre 2018 laissent apparaître les éléments chiffrés suivants :

	EURASIA BANCEL	EURASIA ENERGIE	EURASIA BTP	EURASIA BCE	EURASIA AMIANTE
C.A		1 345 450	15 026 411	1 348 621	2 581 568
Charges exploitation		1 340 519	15 212 147	1 334 225	2 509 497
Résultat exploitation		-156	150 078	16 507	72 071
Amortissement	0	0	0	0	0
Résultat financier		27 791	152 797	-117	63 661

2.19 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (EFI)

✓ Patrimoine au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA** (ci-après « CENTRE EURASIA ») qui détient :

- le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
 - *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 SNC BONY** qui détient :

- Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - 97,75% de la SARL BONY A, laquelle détient :
 - Un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel est édifié 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 louée ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m².
 - *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 commercialisées.

- **100% du capital de la SCI TOUR DU FORUM** qui détient :

- Un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial , situés **2, avenue du 8 mai 1945, Sarcelles (95200)**, moyennant un prix d'acquisition de 2.700.000€.

Nota : les 10% du capital sont détenus par la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE.

- **50% du capital de la SCI DUBLIN** qui ne possède plus d'immeuble.

- **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 elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements.
 - 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 EURASIA GESTION PATRIMOINE** laquelle est :

- Propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à RUEIL MALMAISON sis 212 av Paul Doumer, lequel immeuble a été vendu fin janvier 2018.
 - Propriétaire de 33,33% des parts sociales de la **SARL AREA IMMO**.

✓ Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **5 164 k€** au 31 décembre 2018 contre 5 001 k€ au 31 décembre 2017.

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	1 467	2 270
Vente programme VEFA	3 697	2 731

✓ *Les loyers*

Les sites d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo), propriété de la SNC BONY a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice de 735 K€.

Les sites d'Ozoir-la-Ferrière et La Courneuve (quai Louis Blériot) appartenant à la SARL BONY A, ont généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2017 de 771 K€ k€.

Le Site de Rueil-Malmaison a généré un chiffre d'affaires nul pour le présent exercice.

✓ *Activité de promotion et vente immobilière*

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 décembre 2018 à 8 230 K€ contre 10.423 K€ au 31 décembre 2017.

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les différentes structures.

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

- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « Les jardins du Baily » à Saint-Denis et à Saint Vrain ;
- La SCI TOUR DU FORUM, propriétaire à Sarcelles
- La SNC BONY
- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre

Les variations des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017 s'analyse comme suit :

	CENTRE EURASIA	SNC BONY	HD	TOUR DU FORUM	JARDIN DU BAILY	TOTAL
Stock au 31/12/2017	315	84	3 810	2 781	3 434	10 423
Variation de stocks			- 2 922		729	-2 193
Stock au 31/12/2018	315	84	888	2 781	4 162	8 230

✓ *Principales données chiffrées – en K€*

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Total bilan	53 583	64 651
Total des capitaux propres (part du groupe)	24 365	23 175
Total passif non courant	18 055	29 009
Produit des activités ordinaires	5 164	5.001
Résultat opérationnel	- 61	9 685
Résultat avant impôt	- 252	9 291
Résultat net part de la Société mère	1 233	7 681
Résultat par action (67.667.348 actions)	0.02	0.11

✓ Endettement et trésorerie du groupe**Endettement**

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2018, le Groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires.

L'analyse de l'endettement peut être résumée dans les tableaux ci-après :

Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

En milliers d'€	Solde 31/12/2018	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	11 175	10 414	8 737	1 677	761
Contrats location financement					
Concours bancaires	343				343
Comptes courants	3 143	3 143	3 143		
Dépôt de garantie	266	266	266		
Autres dettes financières	3				3
Total des dettes financières	14 930	13 823	12 146	1 677	1 107

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2018	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 539	0	0		3 539
Dettes sur acquisition immeubles de placement	623	357	327		266
Dettes sur opérations VEFA	0				0
Autres dettes	634				634
Produits constatés d'avance	362				362
Total des autres passifs	5 158	357	357	0	4 801

Analyse des passifs financiers et non financiers

En milliers d'€	Catégorie	Coût amorti	Juste valeur en K propres	Juste valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	11 175			11 175
Fournisseurs	CA	4 513			4 513
Autres dettes	CA	5 158			5 158
Total des autres passifs		20 846	0	0	20 846

✓ **Trésorerie**

La trésorerie du Groupe au 31 décembre 2018, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie	31/12/2018	31/12/2017
Banque actif	1 064	1 064
Banque passif	135	135
Total	840	930

CHAPITRE 5
RAPPORT DE GESTION COMPTES CONSOLIDÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce, notre société a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2018, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

I. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2018

1. Liste des sociétés consolidées

2. Sociétés	Forme juridique	Méthode de consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%
BONY A	SARL	intégration globale	97,8%
DUBLIN	SCI	intégration globale	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	80,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA	SASU	intégration globale	100,0%
EURASIA BANCEL	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL BTP	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL AMIANTE	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL BCE	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL ENERGIE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%
HERALD BRAMSCHE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	73,2%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	22,9%
FEELINGSTAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%

Qu'il convient de préciser que :

- **EURASIA GROUPE** est la maison mère juridique des sociétés consolidées ;
- **ZEN REAL ESTATE** a changé de dénomination et porte désormais le nom de « **EURASIA GESTION PATRIMOINE** » ;
- Compte tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, **GPIL** et ses filiales **AMETHYSTE France, BWB SAPHIR, BNP SAPHIR** sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence ;
- **FEELING STAR, BIOTIF** et **EURASIA TV** ne sont pas consolidées car les transactions de ces sociétés ne sont pas significatives.

En outre, 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. Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtées au 31 décembre 2018.

3. Variation du périmètre

Le périmètre de la consolidation comprend 39 sociétés au 31 décembre 2018.

Au cours de l'exercice 2018, le Groupe a procédé à l'acquisition de 73,2% des actions de la SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL.

EURASIA GROUPE a cédé la société SHAOOSH.

4. Impact de l'entrée dans le périmètre des consolidations des Sociétés SA DES TUBES DE MONTREUIL

Les principaux impacts sur les agrégats financiers de la Société SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL sont les suivants :

En milliers d'euros	STM
Actif immobilisé	34 380
Réserves consolidés Groupe	- 3 478
Dettes financières	0

II. ELEMENTS CHIFFRES

1. Principales données chiffrées

Les principaux éléments chiffrés sont les suivants :

- **Le chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2018 s'est élevé à **43 435 K€** contre 41 544 K€ au 31 décembre 2017.
- **Le total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2018 ressort à **56 494 K€** alors qu'il était de 49 341 K€ au 31 décembre 2017.
- Les **charges d'exploitation** au 31 décembre 2018, se sont élevées à **48 174 K€**, contre 39 673 K€ au 31 décembre 2017.
- **Le résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2018 ressort à **8 138 K€**, contre 9 669 K€ au 31 décembre 2017.
- Le résultat exceptionnel s'élève à la somme de (6 303) K€, contre 224 K€ au 31 décembre 2017
Ce résultat négatif provient principalement du résultat en consolidation réalisé sur les cessions des immeubles de placement.

Qu'il convient de préciser les principales répartitions par entités suivantes :

	Produits	Charges	Résultat
EURASIA GROUPE	17 141 963	-19 947 004	-2 805 041
SCI FELIX	13 000 000	-15 649 773	-2 649 773
BANCEL SIEGE	42 539	-37 956	4 583
BANCEL BTP	106 667	-28 668	77 999
	45 291 168	-50 663 400	-5 372 232

Pour mémoire, les immeubles de placement étaient comptabilisées en Juste Valeur, supérieurs aux prix de cession :

EURASIA GROUPE	ARCEUIL	10 304 000	9 700 000	604 000
EURASIA GROUPE	TRAPPES	9 780 000	7 220 000	2 560 000
FELIX	FELIX	15 650 000	13 000 000	2 650 000
		35 734 000	29 920 000	5 814 000

- **Le résultat financier** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **- 2 894 K€** contre - 2 268 K€ au 31 décembre 2017.
- **Le résultat net de l'ensemble consolidé au 31 décembre** 2018 s'est élevé à **-66 K€**, contre 14 204 K€ au 31 décembre 2017.

- Enfin, le **résultat net de l'ensemble part du groupe** au 31 décembre 2018 s'est élevé à **1 148 K€**, contre 12 957 K€ au 31 décembre 2017.

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Total bilan	310 711	341 045
Total des capitaux propres (part du groupe)	130 112	127 574
Total passif non courant	129 360	143 708
Résultat d'exploitation	8 318	9 669
Résultat courant des sociétés intégrées	5 424	7 401
Résultat net des sociétés intégrées	-66	14 204

2. Evolution des immobilisations incorporelles

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	202 366		50 734		25 016	12 527	189 175
Autres immobilisations corporelles	17 513	7 585	167				24 931
Total valeurs brutes	219 879	7 585	50 901	0	25 016	12 527	214 106
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	5 634	1 107					6 741
Total des amortissements	5 634	1 107	0	0	0	0	6 741
Immobilisations corporelles nettes	214 245						207 365

3. Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	202 366		50 734		25 016	12 527	189 175
		7 585	167				

Autres immobilisations corporelles	17 513						24 931
Total valeurs brutes	219 879	7 585	50 901	0	25 016	12 527	214 106
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	5 634	1 107					6 741
Total des amortissements	5 634	1 107	0	0	0	0	6 741
Immobilisations corporelles nettes	214 245						207 365

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

En 2018, le Groupe a cédé plusieurs immeubles de placement, dont la liste sera reprise dans le paragraphe « faits significatifs ».

Les immeubles financés dans le cadre de location financement représentent un total de 15 550 K€ au 31 décembre 2018.

4. Stocks

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2018	Provisions 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
Matières premières et fournitures	699		699	166
Stocks immobiliers	15 298		15 298	17 491
Total des stocks	15 997	0	15 997	17 657

Le stock 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 Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue
- La SNC « Les Jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT VRAIN)
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La Société ZAIS suite au reclassement (en 2016), en stocks immobilier dit MAREUIL
- La SNC BONY

La variation de stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2017	315	84	3 810	7 068	2 781	3 434	17 491
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks			-2 922			729	-2 193
Stocks au 31/12/2018	315	84	888	7 068	2 781	4 162	15 298

5. Endettement

5.1 Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2017	Variation
Emprunts bancaires	60 495	55 170	50 042	5 128	5 325	79 013	-18 517
Contrats location financement	5 689	5 195	2 649	2 546	494	9 149	-3 460
Concours bancaires	813	0	0	0	813	1 113	-300
Dépôts de garantie	5 030	5 030	5 030	0	0	5 356	-326
Autres dettes financières	15 742	14 457	14 457	0	1 285	19 050	-3 308
Total des dettes financières	87 769	79 852	72 177	7 675	7 916	113 681	-25 912

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

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

en milliers €	Solde 31/12/2018	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	60 495	21 815	38 681	0
Contrats location financement	5 689	0	5 689	0
Concours bancaires	813	0	813	0
Dépôts de garantie	5 030	0	0	5 030
Autres dettes financières	15 742	0	0	15 742
Total des dettes financières	87 769	21 815	45 182	20 772

5.3 Autres passifs

en milliers €	Solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	653	0	0	0	653
Dettes sociales	2 458	0	0	0	2 458
Dettes fiscales	16 055	0	0	0	16 055
Dettes sur acquisition immeubles de placement	623	357	357	0	266
Autres dettes	11 962	11 329	11 329	0	634
Produits constatés d'avance	385	0	0	0	385
Total des autres passifs	32 136	11 686	11 686	0	20 450

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

6. Les charges financières

En Milliers €	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	2 348	2 296
Intérêts des comptes courants d'associés	1	-5
Autres charges	574	- 23
Intérêts et charges assimilées (A)	2 922	2 268
Rémunération de la trésorerie et équivalents	29	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	29	0
Montant net des charges financières (A - B)	2 894	2 268

7. Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2017	3 068	15 352	-542	87 595	12 957	9 144	127 574
Résultat global consolidé					-1 520	2 669	1 148
Affectation du résultat				12 957	-12 957		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				-2 412		4 179	1 767
Opérations sur actions propres			-378				-378
Situation au 31/12/2018	3 068	15 352	-920	98 140	-1 520	15 991	130 11

8. Trésorerie

Détail de la trésorerie	31/12/2018	31/12/2017
Trésorerie Actif	4 721	2 838
Trésorerie Passif	813	1 113
Total	3 909	1 725

9. Engagement hors bilan

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors 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 cléssur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	1 776
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€	1 749
SCI BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€(y compris frais accessoires de 20%)	7 650
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	674
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	678
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	8 000
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	4 658
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€)	3 281
ZAIS	J.S.B.F. MAREUIL	Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier Mareuil	5 000
EURASIA GROUPE	PALATINE		2 177
EURASIA GROUPE	Natixis		1 153
EURABAT	Natixis	Crédit bail immobilier	5 689
HERALD	LANDES BANK SAAR	- Sûreté réelle immobilière sur l'ensemble immobilier Blanc Mesnil - Cessions de créances Dailly - Caution par EURASIA GROUPE à hauteur de 28,5M€	23 700
Total			66 184

III. EVENEMENTS MARQUANTS SUR L'EXERCICE

On rappellera :

- Acquisition de 73,2 % du capital de la SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL pour près de 18 M€ ;
- Levée d'option d'achat attachée au contrat de crédit-bail immobilier souscrit de NATIXIS LEASE IMMO et BPIFRANCE FINANCEMENT ayant servi initialement au financement de l'ensemble immobilier de TRAPPES, lequel ensemble immobilier a ensuite fait l'objet d'une cession par le Groupe pour un prix de 9780 K€ ;
- Cession de l'immeuble de RUEIL, propriété de EURASIA GESTION PARIMOINE pour 15.000 K€ ;
- Cession de l'immeuble situé à ARCEUIL pour un montant de 9.700 € ;
- Cession de l'immeuble propriété de la SCI FELIX pour un montant de 13.000 K€ ;
- Cession de l'ensemble immobilier détenu par la filiale BnB par mise en équivalence ;
- Cession de notre prise de participation dans la Société SHAOSH pour 1 € ;
- Opérations de rachat et de cession de ses propres actions, ramenant ainsi le montant des titres au-détenus à 124 411,35 €.

IV. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE 01^{er} JANVIER 2019

On appellera :

- Acquisition de 26,8 % du capital de la SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL permettant ainsi à EURASIA GROUPE à détenir 100% du capital
- Cession de notre participation dans le Groupe BANCEL.

V. IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

EURASIA GROUPE 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, EURASIA GROUPE 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 d'EURASIA GROUPE est analysé en annexe 3 dans le rapport social et environnemental.

VI. ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs de la Société EURASIA GROUPE se sont réunis le 17 octobre 2019 pour arrêter les comptes consolidés annuels ci-après annexés.

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.

CHAPITRE 6

RAPPORT DU PRESIDENT

SUR LE CONTROLE INTERNE

I. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil d'administration à la date du présent rapport est la suivante :

NOM	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	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE 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, SNC la tour du Forum et la SARL BONY A, JIMEI EUROPE, SCI CENTRE EURABAT, AREA IMMO, EURASIA HOTEL, HOTEL ORLY RUNGIS, HERALD BLANC MESNIL, HERALD BRAMSCHE, HBM, STM</i>
Mme WANG Meihua	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
Mlle Sandrine WANG	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
M. Chun HUANG	Administrateur	<i>Gérant ELIANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</i>
M. Ken WANG	Administrateur	<i>Gérant des sociétés suivantes : JIMEI INTERNATIONAL, PERMIS GENIE</i>

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont les suivantes :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA, KIDS DISTRIBUTION</i>
M. Ken WANG	<i>Gérant des sociétés suivantes : JIMEI INTERNATIONAL, PERMIS GENIE,</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE 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, SARL ZEN REAL ESTATE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY, SCI CENTRE EURABAT, SNC TOUR DU FORUM, JIMEI EUROPE, SARL BONY A, AREA IMMO, EURASIA HOTEL, HOTEL ORLY RUNGIS, HERALD BLANC MESNIL, EURASIA BANCEL, BANCEL AMIANTE, BANCEL BCE, EURASIA BANCEL BTP, HERALD BRAMSCHE, HBM</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Chun HUANG (Administrateur indépendant)	<i>Gérant ELIANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</i>

Au regard des dispositions légales, aucun administrateur n'est en situation de cumul de mandat.

II. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

➤ Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

➤ Convocation des administrateurs

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 14 des statuts de la Société.

➤ Information des administrateurs

Préalablement aux réunions du Conseil d'administration, les administrateurs reçoivent les documents nécessaires en fonction de l'ordre du jour.

Hors séances du Conseil d'administration, les membres reçoivent régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société que le Président Directeur Général juge utile de leur communiquer.

➤ Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit sur convocation de son Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration est un organe collégial, ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et de la spécificité de son activité, le Conseil d'administration n'a pas jugé nécessaire de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de son fonctionnement.

➤ Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par la Société, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'administration.

Si le Conseil d'administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, ses membres doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni en séance plénière à 13 reprises avec un taux de participation moyen de 75%.

➤ Comptes rendus de séances

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un administrateur.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président, par le Directeur Général ou par tout délégué mandataire dûment habilité à cet effet.

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les fonctions de Directeur Général sont actuellement assumées par le Président du Conseil d'administration.

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

En dehors des limitations imposées par la loi et les règlements, aucune limitation particulière n'a été apportée par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

III. ARRETES DES COMPTES

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2018. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 30 Octobre 2019.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 17 octobre 2019, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

Le Conseil d'administration a pris connaissance de l'activité du groupe ainsi que de l'état de l'endettement et des financements disponibles de la Société.

Le Conseil d'administration a également et régulièrement été informé de l'activité de la Société et de ses filiales.

CHAPITRE 7

RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

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 emploie: 15 salariés dont 5 femmes
Embauches et licenciements	La Société n'a procédé à aucun licenciement et aucune embauche en 2018
Rémunérations et leur évolution	Information jugée non pertinente
Organisation du temps de travail	Horaire applicable : 9-12 heures et 14 h - 17 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
Égalité 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 Bagnolet et certification PEQA (Performance Energétique et de la Qualité Associée)
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Information jugée non pertinente
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le Groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Néant
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'eau et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations. Ex : Bassin de rétention et décantation sur Le Havre - Centre Eurasia, qui permet la filtration des eaux pluviales avant son rejet.
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à 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. 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 l'ordre de 500 000 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 a mis en place une boîte de dialogue avec les riverains pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2017.
Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables : conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage, qui répond au cahier des charges du chantier,
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	La Société sous-traite l'intégralité de ses chantiers, Sensibilise les entreprises de construction et les sous-traitants à une politique d'achats responsables: Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
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	
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.

CHAPITRE 8

HONORAIRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Honoraire du commissaire aux comptes Bernard CARETTI sur l'exercice 2018 : 18.000,00 € HT

CHAPITRE 09

PROJETS DE RESOLUTIONS

A L'ASSEMBLEE DU 30 OCTOBRE 2019

Première résolution : (*Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 et approbation des charges non déductibles fiscalement*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2018, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 591.628 euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulés comprennent pas de dépenses non déductibles fiscalement et visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Deuxième résolution : (*Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018*)

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 2018, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2018, du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 1.148 K€ euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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 et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L.225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées qu'elles soient nouvelles ou qu'elles se soient poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et plus précisément les conventions nouvelles suivantes :

1. Conventions avec la SCCV LANDY

1.1 Cautionnement de la SCCV Landy

Eurasia Groupe s'est portée caution solidaire de la SCCV Landy pour un emprunt de 1 400 000 euros réalisé auprès de la banque BESV.

Motif : Financement partiel d'un ensemble immobilier sis 2 rue du Port 93300 Aubervilliers.

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

1.2 Cautionnement Hypothécaire d'EURASIA GROUPE par la SCCV Landy

Eurasia Groupe a reçu de la Société CAPELLI une somme de 1 000 000 euros.

En garantie de la somme ainsi versée, la Société SCCV Landy accepte également de consentir au profit de la Société Capelli une hypothèque d'un montant en principal de 1 000 000 euros, grevant les biens immobiliers sis à Aubervilliers cadastrés section H numéros 159 et 160.

Motif : financement partiel de cet immeuble d'Aubervilliers

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

1.3 Créance SCCV Landy

Les sommes dues à la SCCV du Landy par Eurasia Groupe au 31/12/2018 s'élèvent à 2 573 822.73 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SCCV DU LANDY.

2. Convention avec la SCI RIWA

Cautionnement avec promesse d'affectation hypothécaire

Eurasia Groupe a signé une promesse synallagmatique de cession d'actions de la Société LES TUBES DE MONTREUIL. Pour garantir cette promesse, Eurasia Groupe a mis en place avec la SCI RIWA un cautionnement avec promesse d'affectation hypothécaire.

Motif : garantir le rachat des actions de la SA LES TUBES DE MONTREUIL.

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

3. Convention avec la SA LES TUBES DE MONTREUIL

Avance consentie par EURASIA GROUPE

Avance consentie par Eurasia Groupe à Sa Les Tubes de Montreuil au 31/12/2018 :

17 891.66 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et de la SA LES TUBES DE MONTREUIL.

4. Conventions avec la Sarl SCARNA GROUPE

4.1 Cautionnement

Eurasia groupe s'est portée caution des engagements pris par la Sarl SCARNA GROUPE lors de la cession autorisée par le tribunal de la Société SCARNA CONSTRUCTION. Motif : autoriser la cession définitive par le tribunal.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la Sarl SCARNA GROUPE

4.2 Avance consentie par EURASIA GROUPE

Avance consentie par Eurasia Groupe à la Sarl SCARNA Groupe au 31/12/ 2018 : 190 600 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la sari SCARNA GROUPE

L'Assemblée Générale prend, par ailleurs, acte de ce qu'aucun engagement, relevant des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé et qu'aucun engagement antérieurement autorisé par le Conseil, ne s'est poursuivi au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;

Enfin, l'Assemblée Générale approuve 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 et les engagements visés à l'article L.225-42-1 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 2018 se soldent par un bénéfice de 591.628 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau ».

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 précédent, 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 2018.

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 31 août 2019, 7.481.927 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 trois euros (1 €) 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 7.481.927 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 : *(Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités)*

L'assemblée générale mixte délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

Conditions et modalités de participation à cette assemblée

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister à l'assemblée.

Les actionnaires, sont informés que la participation à ladite assemblée est subordonnée à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire bancaire ou financier inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédent l'Assemblée Générale soit le **28 octobre 2019** au plus tard, zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la Société par CM-CIC Securities – 6, avenue de Provence 75441 Paris Cedex 9, soit dans les comptes des titres au porteur tenus par l'intermédiaire bancaire ou financier habilité qui gère leur compte titres. Cette inscription ou l'enregistrement comptable doit être constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire bancaire ou financier habilité et annexée au formulaire de vote par correspondance ou de procuration, ou à la demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Les actionnaires désirant assister personnellement à cette assemblée pourront demander une carte d'admission de la façon suivante :

- Les actionnaires nominatifs pourront en faire la demande directement à la Société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers ;
- Les actionnaires au porteur pourront également en faire la demande directement à la Société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers ; mais ils devront obligatoirement joindre, à leur demande de carte d'admission, l'attestation de participation qu'ils pourront obtenir auprès de l'intermédiaire bancaire

ou financier habilité qui assure la gestion de leurs comptes-titres.

Les actionnaires souhaitant assister à l'assemblée et n'ayant pas reçu leur carte d'admission le deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, devront présenter une attestation de participation délivrée par leur intermédiaire financier habilité conformément à la réglementation.

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée Générale, les actionnaires peuvent choisir l'une des trois formules suivantes :

- Soit donner procuration à un autre actionnaire ou à son conjoint. Dans ce cas, tout actionnaire devra adresser à la Société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers une procuration écrite et signée indiquant son nom, prénom et adresse ainsi que ceux de son mandataire accompagné d'une copie d'une pièce d'identité de l'actionnaire et du mandataire. La révocation du mandat, s'effectue dans les mêmes conditions de forme que celles utilisées pour sa constitution ;
- Soit adresser à la société une procuration sans indication de mandataire, ce qui équivaut à donner pouvoir au Président de l'assemblée générale qui émettra un vote favorable aux résolutions présentées ou agréées par le Conseil d'Administration ;
- Soit voter par correspondance.

Pour donner pouvoir, se faire représenter ou voter par correspondance, les actionnaires devront :

- Soit adresser une demande d'envoi du formulaire de vote par correspondance /procuration à la société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers; la demande devant parvenir à la société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers six (6) jours avant la date de l'Assemblée Générale soit le **24 octobre 2019** au plus tard ;
- Soit se procurer ledit formulaire de vote par correspondance/procuration sur le site internet de la société à l'adresse suivante : www.eurasia-groupe.com;

Les formulaires de vote par correspondance/procuration, accompagnés de leurs annexes, ne seront pris en compte qu'à la condition d'être parvenus à la société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers, trois (3) jours avant la date de l'Assemblée Générale soit le **27 octobre 2019** au plus tard et être accompagnés, pour ceux provenant des actionnaires au porteur, d'une attestation de participation.

Conformément à l'article R.225-85 du Code de commerce, l'actionnaire ayant exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, ne pourra plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée mais pourra néanmoins céder à tout moment tout ou partie de ses actions. Cependant, si cette cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifiera la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmettra les informations nécessaires.

Aucun transfert d'actions réalisé après le deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié ou pris en compte par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

En application de l'article R.225-71 du Code de commerce, les actionnaires représentant au moins 5% du capital social de la Société pourront requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de cette Assemblée jusqu'à vingt-cinq (25) jours avant la date de ladite assemblée soit jusqu'au **5 octobre 2019** au plus tard.

Les demandes d'inscriptions de projets de résolutions doivent être adressées au siège social de la Société (i) soit par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du Président du Conseil d'Administration (ii) soit par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@eurasiagroupe.com et être accompagnées du texte des projets de résolutions et d'un bref exposé des motifs. Si le projet de résolution porte sur la présentation d'un candidat au Conseil d'Administration, il doit être accompagné des documents renseignements prévus à l'article R.225-83 alinéa 5 du Code de commerce.

Pour pouvoir user de cette faculté, les propriétaires d'actions au porteur devront, préalablement à leur demande, déposer une attestation d'inscription en compte, délivrée par leur intermédiaire habilité, auprès de la société EURASIA GROUPE.

En outre, l'examen par l'Assemblée Générale des projets de résolution déposés par les actionnaires est subordonné à la transmission par les auteurs, d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres, dans les mêmes conditions, au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée zéro heure, heure de Paris soit le **28 octobre 2019**, zéro heure, heure de Paris.

Conformément à l'article R.225-84 du Code de commerce, les actionnaires qui souhaiteraient poser des questions écrites au Président du Conseil d'Administration adresseront ces questions (i) soit par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de la Société, à l'attention du Président du Conseil d'Administration (ii) soit par voie électronique à l'adresse suivante : contact@eurasiagroupe.com et ce à compter de la présente publication et jusqu'au quatrième (4) jour ouvré précédent la date de l'Assemblée Générale soit le **24 octobre 2019** au plus tard, zéro heure, heure de Paris. Pour être prises en compte, ces questions écrites devront être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Conformément à la Loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à l'Assemblée Générale seront mis à la disposition des actionnaires, à compter du **9 octobre 2019**, sur le site internet de la société : www.eurasiagroupe.com et au siège social de la Société. Ces documents pourront également être transmis aux actionnaires sur simple demande adressée à la société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers. Le texte des projets de résolution présentés par les actionnaires, le cas échéant, seront publiés sans délai sur ce site.

Le présent avis vaut avis de convocation, sous réserve qu'aucune modification ne soit apportée à l'ordre du jour à la suite de demandes d'inscription de projets de résolution présentées, le cas échéant par des actionnaires dans les conditions susvisées.

Le Conseil d'Administration.

Fait à AUBERVILLIERS
Le 17 octobre 2019