



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021

LE MOT DU PRESIDENT

Dans un contexte économique compliqué, EURASIA GROUPE augmente son résultat net des sociétés intégrée de 38,57 % en atteignant 19,34 M€ contre 13,9M€, et conforte ses capitaux propres de 24% en atteignant 173 M€.

Cette position permet a EURASIA GROUPE de se positionner sur de nouveaux dossiers d'envergure avec de nouvelles acquisitions foncières telle la Tour de la Villette en janvier 2022, un mois après la clôture des comptes de l'exercice 2021 avec l'ambition de livrer avant l'ouverture des jeux olympiques un hotel de plus de 1000 chambres.

Par l'affirmation de ces bons résultats, EURASIA GROUPE annoncera au cours de l'exercice 2022, le lancement d'au moins deux programmes immobiliers de plus de 500 logements.

Table des matières

LE MOT DU PRESIDENT	2
CHAPITRE 1	5
ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER	5
CHAPITRE 2	6
PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES	6
2.1 LE PERIMETRE DE LA SA EURASIA GROUPE	6
2.2 LE POTENTIEL DE LA SA EURASIA GROUPE	9
2.3 EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES DU GROUPE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES	10
2.4 CAPITAL SOCIAL	11
2.4.1 <i>Evolution du capital social</i>	11
2.4.2 <i>Actionnaires détenant plus de 5% du capital et des droits de vote</i>	13
2.4.3 <i>Information sur l'attribution gratuite d'actions</i>	13
2.4.4 <i>Actionnariat salarié</i>	13
2.4.5 <i>Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique</i>	14
2.4.6 <i>Information sur l'attribution de bon souscription</i>	14
2.4.7 <i>Les actions auto-contrôle</i>	14
2.4.8 <i>Délégations financières</i>	14
2.5 PLACE DE COTATION – EVOLUTION DU COURS DE BOURSE	15
CHAPITRE 3	16
LES FACTEURS DE RISQUES	16
3.1 <i>Risques liés à l'organisation de la société</i>	16
3.2 <i>Risques liés à l'activité de la Société</i>	16
3.3 <i>Risques liés à la propriété intellectuelle</i>	19
3.4 <i>Risques de marchés</i>	19
3.5 <i>Valeur et principe d'action</i>	20
3.6 <i>Valeur et principe d'action</i>	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE 4	22
GOVERNANCE D'ENTREPRISE	22
4.1 <i>Les principes de gouvernance</i>	22
4.1.1 <i>Composition du conseil d'Administration</i>	22
4.1.2 <i>Information et renseignements individuels sur les mandataires sociaux</i>	23
4.1.3 <i>Règlement intérieur</i>	24
4.1.4 <i>Relation avec les actionnaires</i>	26
4.2 <i>Délégation dans le domaine des augmentations de capital</i>	26
4.3 <i>Modalité de participation des actionnaires aux Assemblées générales</i>	28
4.4 <i>Conventions réglementées</i>	28
4.5 <i>Rémunération et avantages</i>	28
CHAPITRE 5	30
RAPPORT DE GESTION	30

INFORMATION SUR LE GROUPE	30
5.1 Rapport de gestion – Information sur le Groupe	30
5.2 Compte de résultat consolidé	31
5.2.1 Chiffre d'affaire	32
5.2.2 Variation des justes valeurs	32
5.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière	33
5.3.1 Immobilisations incorporelles	33
5.3.2 Immeuble de placement	33
5.3.3 Stocks	34
5.3.4 Créances	34
5.3.5 Trésorerie	34
5.3.6 Capitaux propres	35
5.3.7 Dettes financières	36
5.3.8 Engagement hors bilan	37
5.4 Faits marquants sur l'exercice 2020	37
5.5 Evènement importants survenus depuis le 31 décembre 2020	38
5.6 Facteurs de risques	38
5.7 Information en matière de recherche et de développement	39
CHAPITRE 6	40
RAPPORT DE GESTION	40
INFORMATION SUR EURASIA GROUPE SA	40
6.1 Activité de la Société	40
6.2 Filiales et participations	41
6.3 L'activité de la Société au cours de l'exercice	42
6.3.1 Compte de résultat	42
6.4 Affectation du résultat	46
6.5 Les dividendes	46
6.5.1 Paiement des dividendes	46
6.5.2 Les distributions antérieures	46
6.6 Les charges non déductibles fiscalement	46
6.7 Evènements important survenus au cours de l'exercice sur la SA EURASIA GROUPE	47
6.7.1 Evènement relatif au Conseil d'administration	47
6.7.2 Acquisition d'actifs par la SA EURASIA GROUPE	47
6.7.3 COVID -19	47
6.8 EVENEMENTS IMPORTANT SURVENUS DEPUIS LE CLOTURE DE L'EXERCICE	47
6.8.1 Evènement relatif au Conseil d'administration	47
6.8.2 Evènement au niveau de la structure	48
CHAPITRE 6	50
ARRETE DES COMPTES	50
CHAPITRE 6	51
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	51
CHAPITRE 7	52
RAPPORT SPECIAL	52
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	52

PROJETS DE RESOLUTIONS	53
A L'ASSEMBLEE DU 15 SEPTEMBRE 2022	53

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 2021 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

PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES

2.1 Le périmètre de la SA EURASIA GROUPE

Créée en 1993, la Société EURASIA GROUPE a pour activité de constituer et valoriser un patrimoine immobilier au travers de sociétés foncières. Son patrimoine brut expertisé ressort à 213 M€ au 31 décembre 2021.

La société EURASIA GROUPE est une société de droit français, créée en 1993, immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre et est cotée sur le compartiment GROWTH d'EURONEXT PARIS.

Elle vise comme objectif de se constituer un patrimoine immobilier au travers de sociétés foncières, consistant en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location mais développe aussi l'activité de promotion immobilière par Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Cette activité prendra une grande part dans les mois à venir avec le développement de grands projets.

Ces activités sont exercées au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

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 omettre 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 2021, le parc immobilier géré par le Groupe est de 474 484 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.

Au 31 décembre, le Groupe EURASIA détient aussi du foncier pour réaliser plus de 165.000 m² de surface brute.

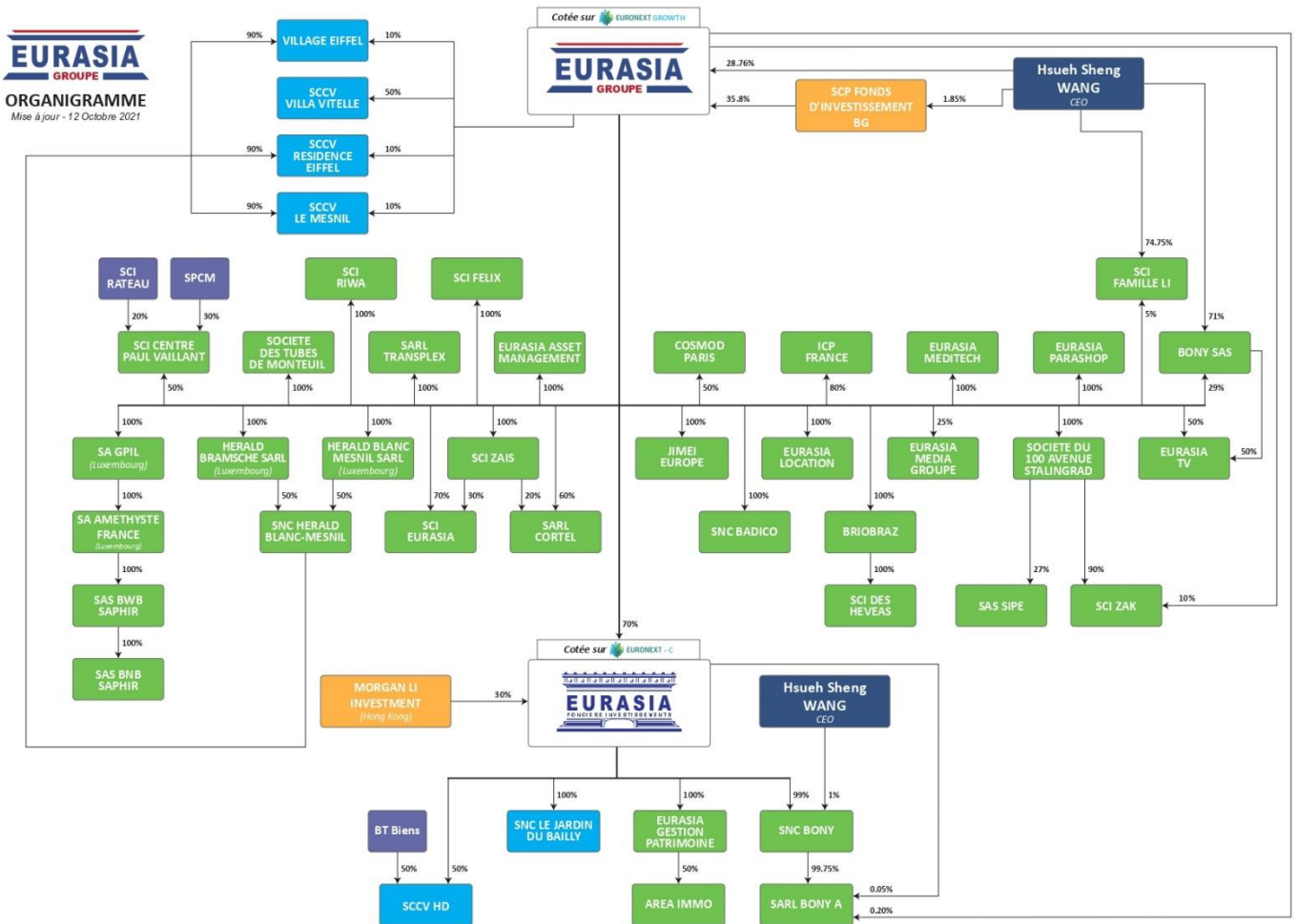
L'expérience de la SA EURASIA GROUPE repose aussi sur un savoir-faire pour trouver et installer les locataires appropriés.

EURASIA GROUPE poursuit son développement sur un modèle de création de valeur, se traduisant notamment à trouver et à sélectionner des investissements bâtis ou en construction, et de façon confidentielle sur le marché, tout en imaginant, très en amont des scénarii de valorisation.

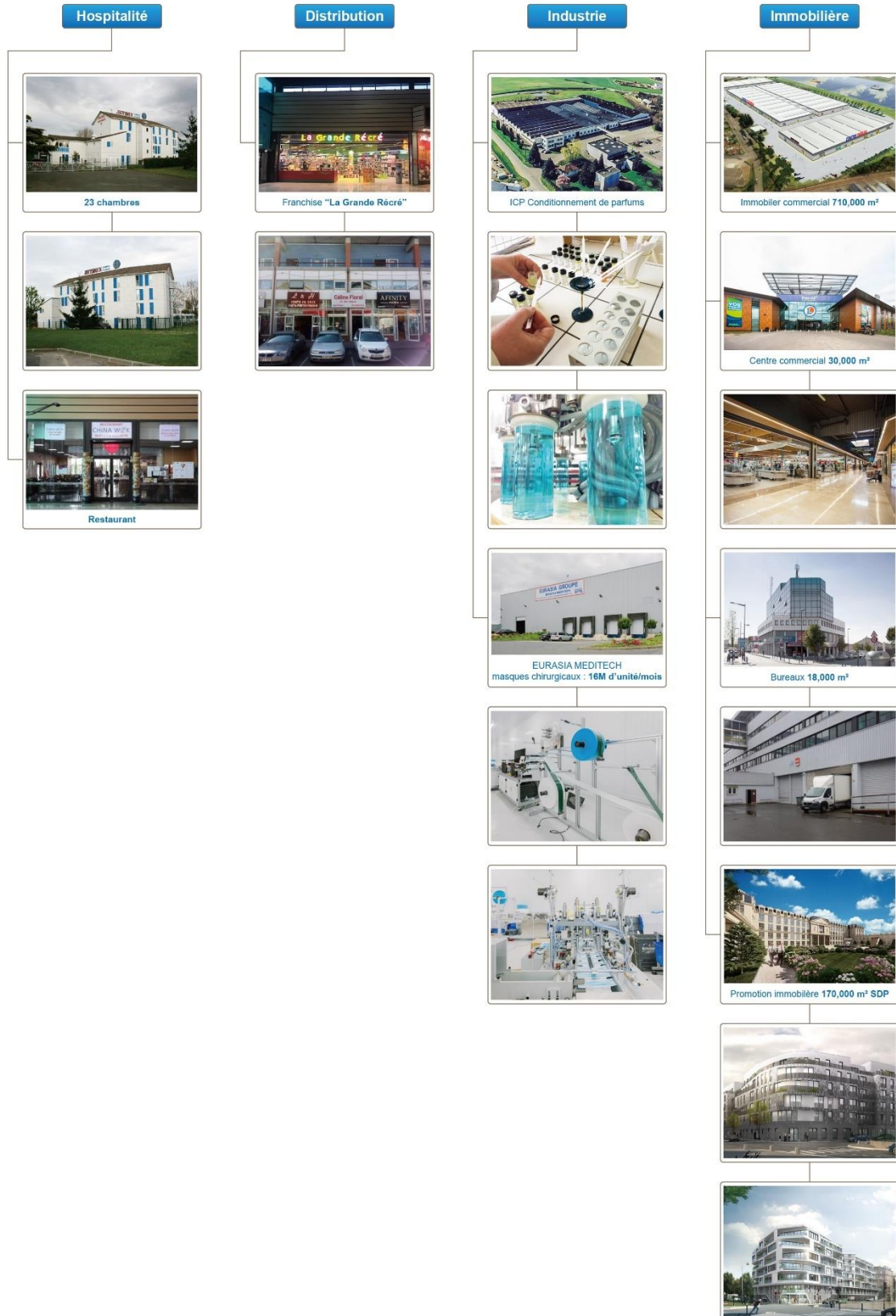
L'an passé, EURASIA GROUPE a obtenu l'agrément AMF au titre d'une société de gestion, et a développé son premier véhicule OPPCI, lequel a obtenu son agrément au cours du premier trimestre 2022.

La volonté affirmée de la Société EURASIA GROUPE est de poursuivre son développement tant en foncière qu'en qualité de promoteur.

► Au 31 décembre 2021, la Société EURASIA GROUPE détient 44 filiales :

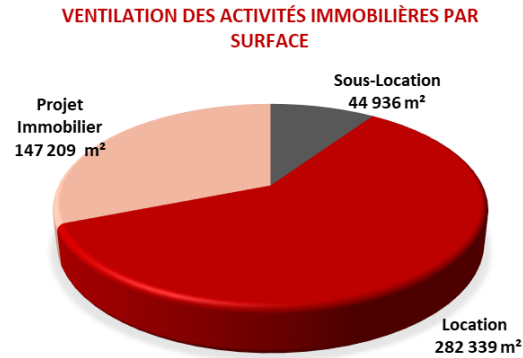


► Au 31 décembre 2021, les activités du Groupe se présentent ainsi :



2.2 Le Potentiel de la SA EURASIA GROUPE

Le potentiel de la SA EURASIA GROUPE repose sur une importante réserve foncière

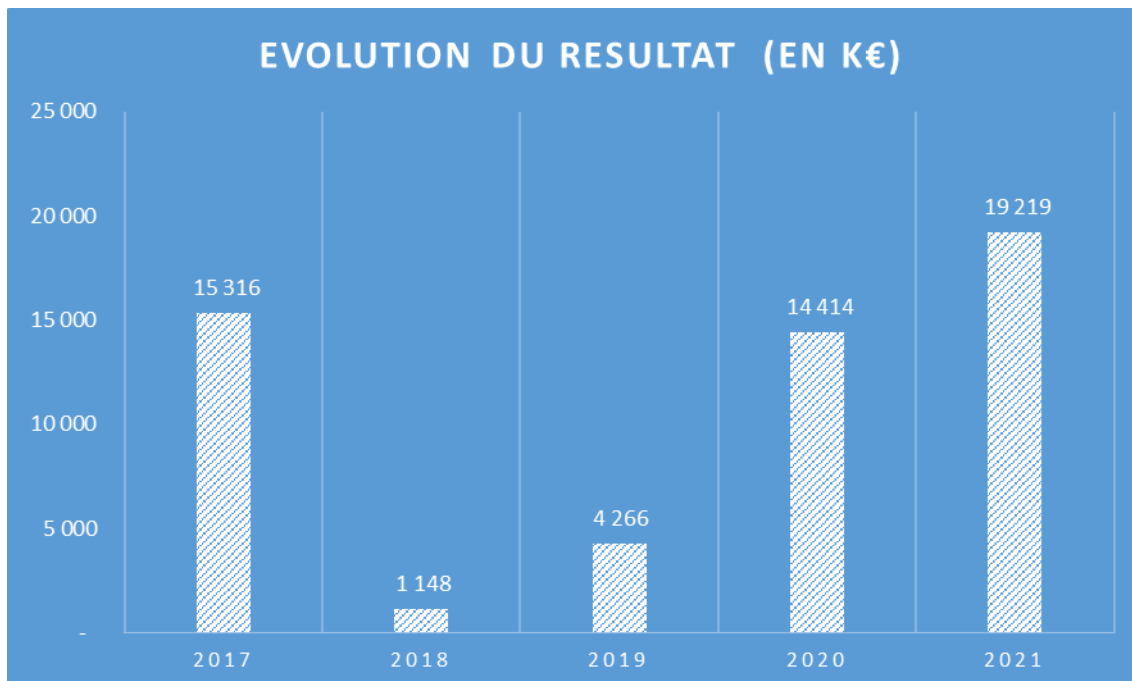
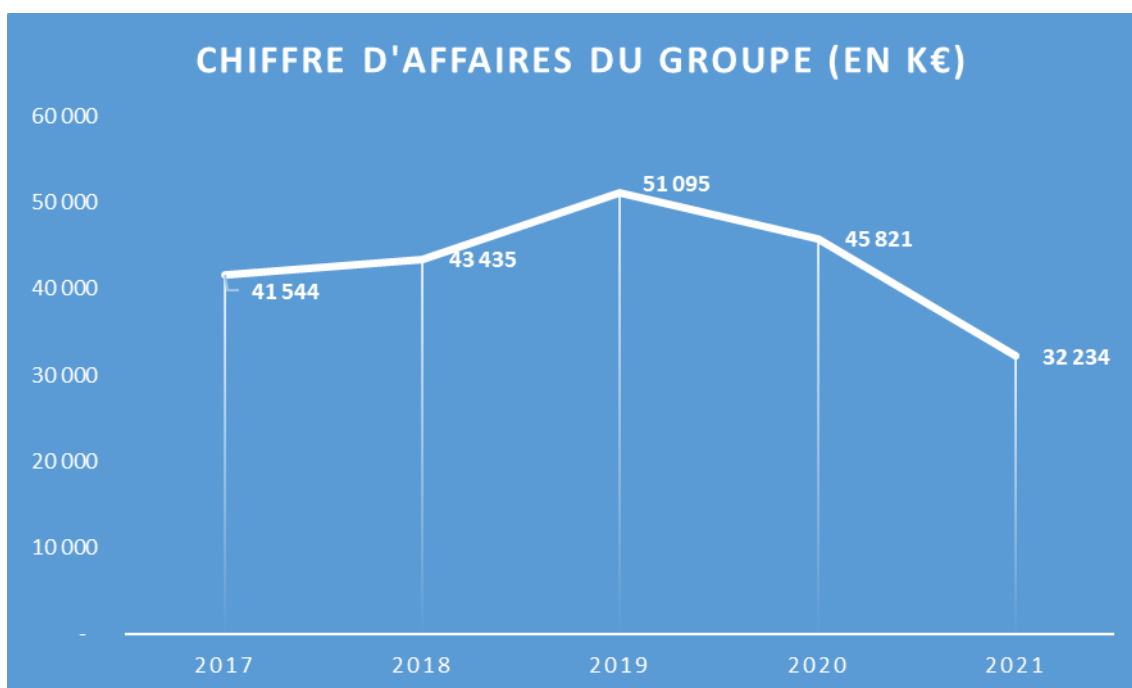


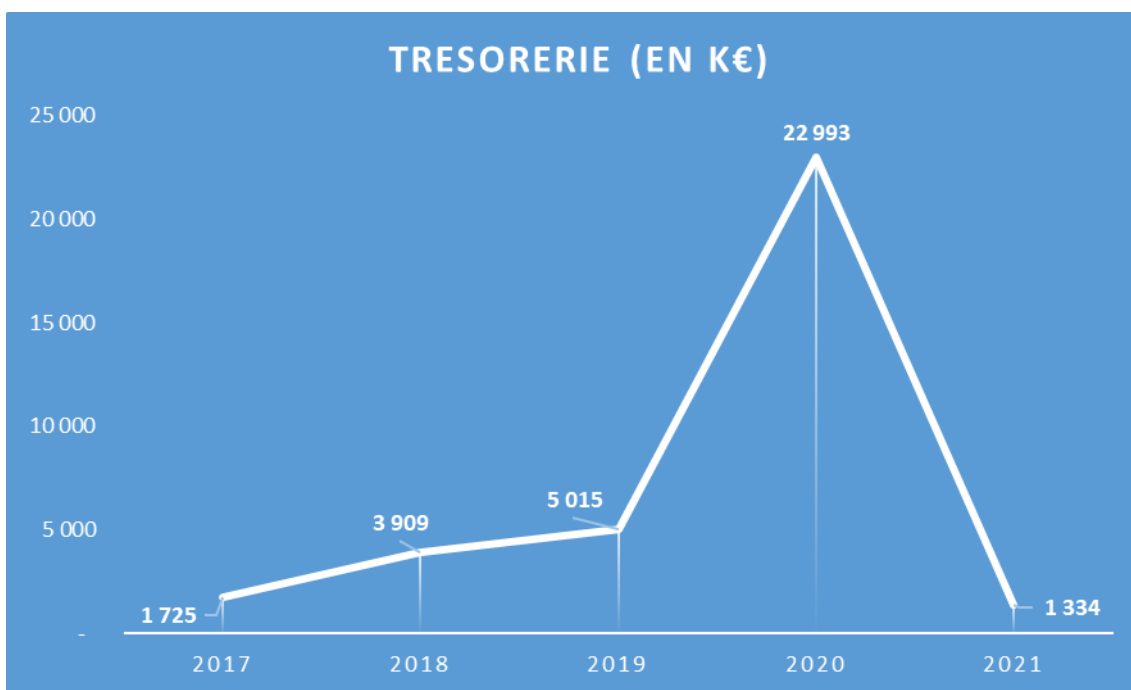
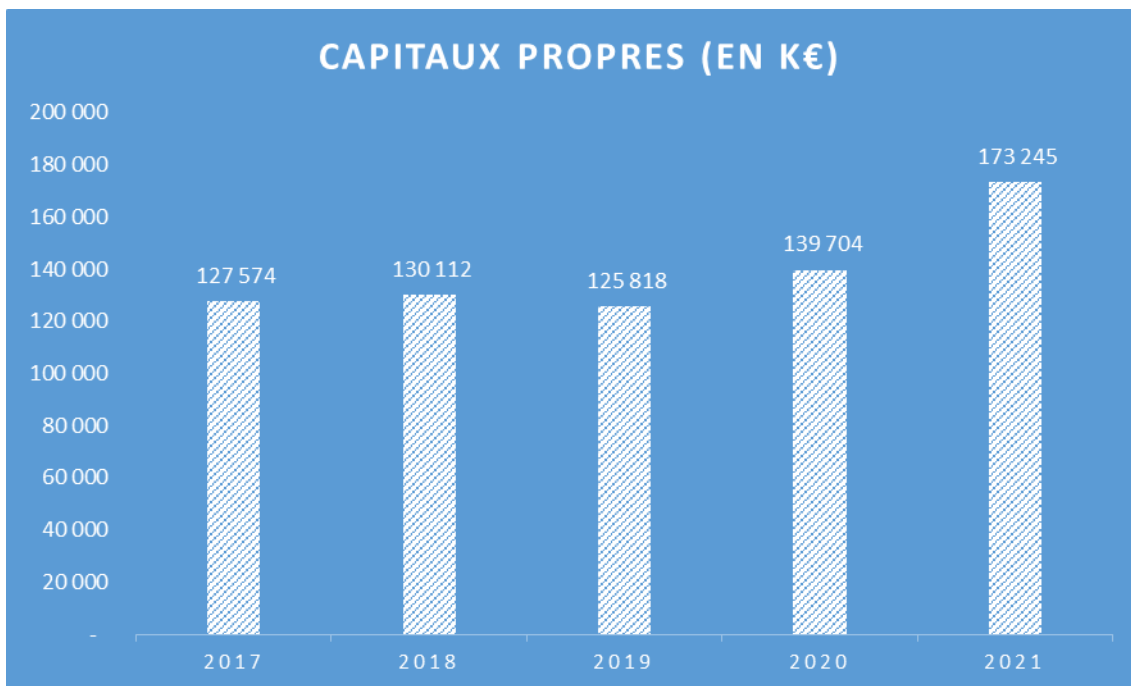
Ses activités sont essentiellement concentrées en région parisienne.



Sa forte croissance organique s'appuie sur la qualité des collaborateurs maîtrisant de nombreux savoir-faire et d'un Président du Conseil d'Administration pragmatique et ambitieux.

2.3 Evolution des principaux chiffres du Groupe sur les cinq dernières années, en K€





2.4 Capital social

2.4.1 Evolution du capital social

Par Assemblée Générale Extraordinaire du 28

Lors de la constitution de la société il a été fait apport en numéraire par les associés d'une somme de 50.000 francs (7.500 €).

décembre 1998, le capital social a été augmenté

par incorporation des réserves d'une somme de 200.000 francs pour être porté à 38.112,25 € (250.000 francs).

Par Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} décembre 2001, le capital social a été augmenté par incorporation des réserves et du report à nouveau d'une somme de 211.887, 75 € pour être porté à 250.000 €.

Par Assemblée Générale Extraordinaire du 2 août 2004, le capital social a été augmenté par incorporation des réserves et du report à nouveau d'une somme de 600.000 € pour être porté à 850 000 €.

Par Assemblée Générale Extraordinaire du 14 décembre 2004, le capital social a été augmenté d'une somme de 425.000 € pour être porté à 1.275.000 €.

Aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 26 octobre 2009 à 10 heures, le capital social a été réduit de 421.600 € par le rachat de deux cent quarante-huit actions de la société et annulation desdites actions. Le capital social s'élève ainsi à 853.400 €.

Aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 26 octobre 2009 à 11 heures, le capital social a été réduit de 365.500 € par le rachat de deux cent quinze actions de la société et annulation desdites actions. Le capital social s'élève ainsi à 487.900 €.

Aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 21 janvier 2010 à 08 heures, le capital social a été augmenté de 117.812,125 € par création et émission de 1.386.025 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,0850 euro, assorties d'une prime d'émission de 9,075 euros par action. Le capital social s'élève ainsi à 605.712,125 €.

L'assemblée générale extraordinaire réunie le 27 septembre 2013 a approuvé la fusion par voie d'absorption de la société RB ENTREPOTS, Société à Responsabilité Limitée au capital de

8.000 euros dont le siège social est 72, rue de la haie Coq 93300 Aubervilliers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 4B7 B76 510 RCS BOBIGNY, dont elle détenait déjà toutes les parts sociales. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital de la société. La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit - 184.169 euros) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 100 parts sociales RB ENTREPOTS, dont elle était propriétaire (soit 8.000 euros) différence par conséquent égale à - 176.169 (euros correspondant à des plus-values latentes non constatées, du fait de l'obligation faite par le règlement du Comité de la Règlementation comptable (CRC) n°2004 01 du 4 mai 2004 d'évaluer les apports à leur valeur comptable, constituera un mali technique de fusion qui sera comptabilisé en immobilisation incorporelle à l'actif du bilan.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 31 décembre 2015, le capital social a été augmenté d'une somme de 2.315.958,125 euros par prélèvement sur les réserves.

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

Aux termes des délibérations du Conseil d'Administration en date du 30 juin 2017 prise sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire en date du 31 décembre 2015, le capital social a été augmenté d'une somme de 1.960,21 € par apport en numéraire.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 24 décembre 2020, le capital social a été augmenté d'une somme de 10.555.756 euros par prélèvement sur les réserves.

Aux termes de la même assemblée générale extraordinaire du 24 décembre 2020, le capital social a été réduit d'une somme de 5.623.356 euros par apurement, à due concurrence, des pertes telles qui apparaissent dans les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le groupe a procédé à l'augmentation du capital de la société mère par incorporation des réserves. Le capital social s'élève à 8 094 882,81 €

2.4.2 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 2021 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	27,90 %	4 226 466	28,24 %
Fonds d'Investissement BG	2 680 000	35,38 %	5 360 000	35,82 %
TOTAL des actions et droits de votes existants	7 575 503	100%	15 115 006	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.

2.4.3 Information sur l'attribution gratuite d'actions

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

2.4.4 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.

2.4.5 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.

2.4.6 Information sur l'attribution de bon de souscription

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

2.4.7 Les actions d'autocontrôle

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

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

2.4.8 Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2021.

2.5 Place de cotation – 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 31 décembre 2021, ressort à 34 M€.

Sur l'exercice 2021, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :



CHAPITRE 3

LES FACTEURS DE RISQUES

EURASIA GROUPE exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains pourraient échapper à son contrôle. Les investisseurs, avant de procéder à la souscription ou à l'acquisition d'actions de EURASIA GROUPE SA, sont donc invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent Rapport Financier Annuel, y compris les risques décrits ci-après.

Ces risques sont ceux dont le Groupe estime qu'ils sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière ses résultats et/ou son développement et dont il est par conséquent important, selon lui, d'avoir connaissance en vue de prendre une décision d'investissement informé.

Risques liés à l'organisation de la société.

☐ Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés.

Les succès futurs du Groupe dépendent de sa capacité à fidéliser et à motiver ses collaborateurs clés. Si le groupe venait à perdre les services d'un ou plusieurs(s) collaborateur(s) clé(s), il estime qu'une grande partie des tâches effectuées par le(s) collaborateur(s) quittant le Groupe pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs clés. Toutefois, étant donné que le succès du Groupe est notamment lié à la collaboration passée et présente de son dirigeant et de ses collaborateurs clés, le Groupe ne peut pas garantir que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pour lui aucun impact négatif et significatif

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentés au présent chapitre n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dans la réalisation n'est pas considéré comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le groupe, son activité, ses perspectives, cette situation financière, ses résultats et/ou son développement, peuvent exister où pourraient survenir.

Le Groupe n'identifie pas, à ce jour, de stratégie ou facture de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire politique et en influencer sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations du Groupe.

EURASIA GROUPE considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

Risques liés à l'activité de la Société

☐ 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.

■ 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.

■ 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.

■ 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.

■ 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 complète portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.

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

■ Risques liés à la réglementation des baux et à leurs non-renouvellements

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.

▣ 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.

▣ Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur.

L'évolution de la fiscalité (taxation des plus-values immobilières, droits de succession ...) peut avoir un impact sur le volume d'achat du foncier qui constitue la matière première Groupe.

☐ Risques liés aux cas de force majeure.

Au même titre que les autres agents économiques, EURASIA GROUPE reste soumis aux cas de force majeure que peuvent être les guerres, les épidémies, les phénomènes climatiques et sismiques.

☐ Risques contentieux

Le groupe peut être exposé à des actions judiciaires inhérentes à son activité

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

3.1 Risques liés à la propriété intellectuelle

Aucun brevet n'a été déposé par le Groupe. EURASIA GROUPE ne verse par ailleurs aucune redevance à aucun tiers pour l'exploitation d'un brevet.

3.2 Risques de marchés

☐ Risques de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité il considère être en mesure de faire face à ses échéances futures. L'analyse de ces risques est exposée dans la partie de l'annexe aux comptes consolidés, ci-après.

☐ Risques de taux d'intérêts

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

☐ Risques de change

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

☐ Risques d'assurance et de 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

☐ Risques 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.

3.3 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").

3.4 Contrôle interne

▣ Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne comprend l'ensemble des dispositifs visant la maîtrise des activités et des risques de toute nature et permet la régularité, la sécurité et l'efficacité des opérations.

Ce dispositif a vocation à s'appliquer à toutes les entités d'EURASIA GROUPE.

Il s'applique aux :

- processus de gestion locative
- processus de gestion opérationnelle
- processus de reporting
- processus de contrôle des dépenses
- processus de conservation des actifs
- processus de suivi juridique
- processus lié aux activités et statut
- de holding de la société.

Pilotage du dispositif

Afin de pouvoir veiller à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne, les Responsables du contrôle sont directement rattachés au Président.

Rôle de l'organe délibérant

Le conseil d'administration est informé de l'organisation, de l'activité et des résultats du contrôle interne. Il est impliqué dans la compréhension des principaux risques encourus par l'entreprise. Il est informé, au moins deux fois par an, par les Responsables des fonctions de contrôle, de l'activité et des résultats du contrôle interne.

Rôle de l'organe exécutif

Les directeurs des différents départements sont directement impliqués dans l'organisation et le fonctionnement du dispositif de contrôle interne. Ils s'assurent que les stratégies et limites de risques sont compatibles avec la situation de l'entreprise et les stratégies arrêtées par l'organe délibérant.

Le directeur du département Juridique en particulier fixe clairement les rôles et responsabilités en matière de contrôle interne aux personnes compétentes et leurs attribuent les moyens adéquats pour une mise en œuvre efficiente.

Les directeurs s'assurent que le dispositif de contrôle interne fait l'objet d'un suivi permanent, destiné à permettre la vérification de son adéquation et son efficacité. Ils sont informés des principaux dysfonctionnements que le dispositif de contrôle interne permet d'identifier et des mesures correctrices proposées par les personnes concernées.

Description synthétique du dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques

La société EURASIA GROUPE met en œuvre des processus et dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques au niveau

- Financier
- Etats financiers
- Conformité
- Opérationnel
- Sécurité de l'information
- Environnemental

➤ **Dispositif de contrôle interne de l'information comptable et financière**

Les directions Financière et Juridique assument la responsabilité de l'élaboration des états financiers (comptes individuels et comptes consolidés). Elles s'assurent de la qualité des données comptables notamment sur les aspects suivants : conformité avec les normes applicables, concordance avec les comptes individuels arrêtés par l'organe délibérant, conciliation des résultats comptables et de gestion.

Le dernier niveau de l'information comptable et financière est assuré par des cabinets extérieurs indépendants du Groupe, notamment celle du Cabinet GESTIA COMPTABLE pour l'établissement des comptes sociaux et de la Société AURAFI pour l'établissement des comptes consolidés.

Conformément aux normes professionnelles en vigueur, les commissaires aux comptes mettent en œuvre les diligences qu'ils jugent appropriées sur l'information comptable et financière publiée.

➤ **Dispositif de contrôle interne particulier**

La sécurité informatique des informations est réalisée par la mise en place de serveurs internes accessibles sous délégation.

La prévention et le contrôle des risques de non-conformité aux lois, règlements et normes internes est assurée par la mise en œuvre de formation du personnel, l'adoption de règles écrites internes et l'obligation déclaratives vis-à-vis des autorités concernées par l'activité du Groupe.

➤ **Dispositif de contrôle permanent**

Des contrôles permanents opérationnels sont réalisés au sein des services et directions. Ils portent notamment sur le respect des règles de délégation, sur la validation des opérations et leur correct dénouement.

Au regard des activités du Groupe et de ses filiales, la Direction juridique met en œuvre un contrôle permanent des risques qui peuvent porter atteinte à l'environnement (air, eau, sol...)

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

Cette procédure repose sur 3 niveaux distincts :

- La comptabilité établie par les collaborateurs (65%)
- La vérification faite par un cabinet extérieur (25%)
- Les comptes sociaux établis par un autre cabinet externe (10%).

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

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

CHAPITRE 4

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ETABLI EN APPLICATION DU DERNIER ALINEA DE L'ARTICLE L.225.37 DU CODE DE COMMERCE.

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application de l'ordonnance susvisée, le Conseil d'Administration rend compte dans son rapport sur le gouvernement d'entreprise,

- de la composition du conseil d'administration,
- de l'application du principe de représentation équilibrée entre hommes et femmes au sein de son conseil,
- des conditions de préparation et d'organisation de ces travaux,
- des éventuelles limitations des pouvoirs du directeur général,
- des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux,
- des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales, ainsi que la publication le cas échéant des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de Commerce

Le présent rapport se réfère au code de gouvernement d'entreprise Middlenext en application des dispositions de l'article L.22-10-10- 4 du code de commerce.

4.1 Les principes de gouvernance

4.1.1 Composition du conseil d'Administration

► Le conseil d'administration est composé de 3 membres suivants :

- Monsieur WANG Hsueh Sheng qui exerce à la fois les fonctions de Président et de Directeur Général
- Madame WANG Lionel qui exerce les fonctions d'Administrateur
- Madame WANG Sandrine qui exerce les fonctions d'Administrateur

► Le Mandat d'administrateur de **Monsieur WANG Hsueh Sheng** a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire en date du 25/06/2021 pour une durée de 6 années.

► **Monsieur WANG Lionel a été nommé administrateur** par l'Assemblée générale ordinaire en date du 25/06/2021 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 à réunir au plus tard le 30 juin 2027.

► Le Mandat d'administrateur de **Madame WANG Sandrine** a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire en date du 25/06/2021 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 à réunir au plus tard le 30 juin 2027.

En application de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et les hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, le Conseil d'Administration doit comporter une proportion de 40% de femmes. L'article L225-18-1 le code du commerce stipule en outre que dans les conseils d'administration de petite taille (8 membres au plus), l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à 2.

4.1.2 Information et renseignements individuels sur les mandataires sociaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code du Commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices et la suivante.

- **Monsieur WANG Hsueh Sheng** qui exerce à la fois les fonctions de Président et de Directeur Général, mais aussi :
 - Président de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
 - Président SA 100 STALINGRAD
 - Président de la SA GPIL, droit Luxembourgeois
 - Président de la SA AMETHYSTE, droit Luxembourgeois
 - Président SAS BWB SAPHIR
 - Président de la SAS BNB SAPHIR
 - Président de la SA EURASIA MEDITECH
 - Président de la SA FELIX
 - Président de la SA EURASIA ORLY RUNGIS
 - Président de la SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL
 - Gérant de la SC FOND d'INVESTISSEMENT BG
 - Président de la SAS BONY
 - Président de la SAS EURASIA ASSET MANAGEMENT
 - Président de la SAS PARASHOP
 - Gérant SCI RIWA
 - Gérant SARL EURASIA TV
 - Gérant SARL TRANSPLEX
 - Gérant SNC HERALD BLANC MESNIL
 - Gérant SARL HERALD BLANC MESNIL, droit Luxembourgeois
 - Gérant SARL HERALD BRANSCHÉ, droit Luxembourgeois
 - Gérant de la SCI ZAIS
 - Gérant de la SCI EURASIA
 - Gérant de la SARL CORTEL
 - Gérant la SCI JIMEI EUROPE
 - Gérant de la SARL ICP France
 - Gérant de la SARL BRIOBRAZ
 - Gérant de la SCI DES HEVEAS
 - Gérant de la SARL BADICO

- Gérant de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE
 - Gérant de la SNC JARDIN DU BAILLY
 - Gérant de la SNC BONY
 - Gérant de la SARL BONY A
 - Président de la SAS BONY
 - Gérant de la SCCV VILLA VITELLE
 - Gérant de la SCCV RESIDENCE EIFFEL
 - Gérant de la SA IMMOBILIERE STANOISE
- **Madame WANG Sandrine** exerce les fonctions d'Administrateur de la SA EURASIA GROUPE, mais aussi :
- Président de la SAS COSMOD PARIS
 - Président de la SAS EURASIA LOCATION
 - Président EURASIA MEDIA GROUPE
 - Gérant de la SCI FAMILI LI
 - SCCV LE MESNIL
 - SCI ZAK
 - SCCV VILLAGE EIFFEL
- Administrateur de la Société LES TUBES DE MONTREUIL

4.1.3 Règlement intérieur

➤ 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 engageant 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 10 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.

4.1.4 Relation avec les actionnaires

Le Conseil d'administration s'assure que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires les plus significatifs qui en expriment la demande.

4.2 Délégation dans le domaine des augmentations de capital

	Date de l'AGE	Durée de validité	Plafond	Utilisation au cours de l'exercice
Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'un bénéficiaire dénommé,	Assemblée générale Extraordinaire du 05 mars 2021 (Première résolution)	18 mois	Montant total maximum de 40.000.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 25.000.000 €	Non car autorisation postérieure à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2020 <i>CF rapport complémentaire</i>
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (cinquième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement	non

			et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégorie de bénéficiaires répondant à des caractéristiques déterminées conformément aux dispositions de L'article L.225-138 du code de commerce	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (sixième résolution)	18 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	non
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires et par offre au public	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (septième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	non
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance, par placement privé et dans la limite de 20% du capital social par an	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (huitième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	non
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres émis conformément aux dispositions de l'article 225-135-1 du Code de commerce, en cas de mise en œuvre des délégations de compétence visées aux	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (neuvième résolution)	26 mois	15% du plafond initial	non

résolutions précédentes avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas				
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'incorporation au capital, de bénéfice, réserves ou primes	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (Dixième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal	non
Délégation de compétence pour procéder, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, à une augmentation du capital social dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (onzième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 9.000 € en nominal	non
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	Assemblée générale Extraordinaire du 23 octobre 2020 (cinquième résolution)	18 mois	le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne peut dépasser dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.	non

4.3 Modalité de participation des actionnaires aux Assemblées générales

Les modalités sont détaillées dans les statuts de la SA EURASIA GROUPE. Il n'existe pas de formalités particulières.

4.4 Conventions réglementées

Concernant les conventions réglementées, il est renvoyé au rapport de gestion qui se trouve également dans le présent rapport financier annuel.

4.5 Rémunération et avantages

Les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux sont fixés en vertu des principes et des règles de l'article L 227- 37 alinéa 9 du code du commerce.

Il est rappelé que les mandataires sociaux dirigeants de la société SA EURASIA GROUPE ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat social ; ils ne perçoivent pas non plus de jetons de présence au titre de leur fonction

d'administrateur au sein de la SA
EURASIA GROUPE

Par souci d'exhaustivité et dans le respect
du principe de transparence, seul monsieur
WANG Hsueh Sheng, président du conseil

d'administration perçoit une rémunération
au titre de son contrat de travail il a
également un avantage en nature par la
mise à disposition d'un véhicule de
fonction.

CHAPITRE 5

RAPPORT DE GESTION

INFORMATION SUR LE GROUPE

5.1 Rapport de gestion – Information sur le Groupe

Les principaux éléments chiffrés sont les suivants :

- Le **chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2021 s'est élevé à **32 234 K€** contre 45 821 K€ au 31 décembre 2020.
- Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2021 ressort à **65 007 K€** alors qu'il était de 69 432 K€ au 31 décembre 2020.
- Les **charges d'exploitation** au 31 décembre 2021, se sont élevées à **(29 072) K€**, contre (44 358) K€ au 31 décembre 2020.
- Le **résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2021 ressort à **35 935 K€**, contre 25 075 K€ au 31 décembre 2020.
- Le **résultat exceptionnel** au 31 décembre 2021 ressort à **(6 406) K€**, contre (4 161) K€ au 31 décembre 2020.
- Le **résultat financier** s'est élevé au 31 décembre 2021 à **(1 586) K€** contre (1 194) K€ au 31 décembre 2020.
- Le **résultat net de l'ensemble consolidé** au 31 décembre 2021 s'est élevé à **19 219 K€**, contre 14 414 K€ au 31 décembre 2020.
- Enfin, le **résultat net de l'ensemble part du groupe** au 31 décembre 2021 s'élève à **19 224 K€**, contre 13 617 K€ au 31 décembre 2020.

5.2 Compte de résultat consolidé

En milliers Euros	Note	31/12/21	31/12/20
Chiffre d'affaires	7.8	32 234	45 821
Production stockée		24	35
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		1 787	827
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	30 963	22 749
Total Produits d'exploitation		65 007	69 432
Achats consommés		-2 849	-13 631
Autres charges d'exploitation		-18 043	-16 772
Impôts et taxes		-4 194	-4 773
Charges de personnel		-2 397	-2 186
Variations nettes des amortissements et provisions		633	-6 637
Autres charges		-2 223	-359
Total Charges d'exploitation		-29 072	-44 358
Résultat d'exploitation		35 935	25 075
Résultat financier	7.10	-1 586	-1 194
Résultat courant des sociétés intégrées		34 349	23 881
Résultat exceptionnel		-6 406	-4 161
Impôts sur les bénéfices	7.11	-8 603	-5 762
Résultat net des sociétés intégrées		19 340	13 957

Le chiffre d'affaires 2021 passe à 32.234 € K€ contre 45.821 K€ en 2020, compte tenu de cession d'éléments d'actifs moins importants en 2022 – Par contre, nette progression du résultat consolidé de 43% passant de 25.075 K€ à 35.935 K€ compte tenu de la variation de la juste valeur.

Le résultat d'exploitation hors juste valeur augmente quant à lui de 116,3% passant de 1.463 K€ à 3.162 K€, par une totale maîtrise des charges.

5.2.1 Chiffre d'affaires

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	25 811	22 787
Ventes programmes immobiliers	0	11 632
Autres	6 422	11 403
Chiffre d'affaires	32 234	45 821

Nette reprise des revenus locatifs (+13,27 %) passant de 22.787 K€ en 2020 à 25.811 K€ en 2021 qui s'explique par une meilleure exploitation des locaux vacants et une reprise de l'activité post-covid - En revanche, pas de chiffre d'affaire en promotion immobilière et des cessions moins importantes en 2021 avec un chiffre d'affaire de cession à hauteur de 6.422 K€ contre 11.403 K€ en 2020.

5.2.2 Variation des justes valeurs

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur immeubles	47 589	23 706
Juste valeur droits au bail	0	-957
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	47 589	22 749

Une variation de la juste valeur qui s'explique par la réévaluation d'immeubles en portefeuille lesquels sont soumis à des projets de rénovation ou sur lesquels des permis de construire sont en cours d'obtention.

5.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

5.3.1 Immobilisations incorporelles

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	30 286					30 286
Autres immobilisations incorporelles	867		92			775
Ecart d'acquisition	990					990
Total	32 143	0	92	0	0	32 051
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	792		232			560
Total des amortissements	792	0	232	0	0	560
Total net	31 351					31 491

A noter que les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à chaque clôture et qu'aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021.

5.3.2 Immeuble de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	179 514		8 600		12 607	30 963	214 484
Autres immobilisations corporelles	30 063	9 607	1 034		10 232		48 867
Total valeurs brutes	209 577	9 607	9 634	0	22 839	30 963	263 351
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	9 888	821					10 709
Total des amortissements	9 888	821	0	0	0	0	10 709
Immobilisations corporelles nettes	199 689						252 643

Le Groupe est directement propriétaire de ses immeubles de placement.

5.3.3 Stocks

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
Matières premières et fournitures	3 338		3 338	2 525
Stocks immobiliers	4 167	362	3 805	4 219
Total des stocks	7 505	362	7 143	6 744

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

- La société EFI sur le site du Havre
- SNC JARDIN DU BAILLY (projet à Saint-Denis et opération à Saint-Vrain).
- SNC BONY

Le groupe dispose par ailleurs de stocks de fournitures principalement constitué de masques chirurgicaux qui avaient été acquis pour être revendus lors de la crise Covid-19

5.3.4 Créances

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
Clients et comptes rattachés	25 942	-4 927	21 015	18 266
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	6 092	0	6 092	3 366
Autres créances	66	0	66	958
Charges constatées d'avance	20		20	84
Total des autres créances	6 178	0	6 178	4 408
Actifs Courants - Total des créances	32 120	-4 927	27 193	22 674

Augmentation significative des créances clients de 42.02% passant de 18.266 K€ en 2020 à 25.942 K€ en 2021, s'expliquant par des difficultés récurrentes du recouvrement de nos créances loyers. Afin que ce chiffre tende à baisse sur 2022, des mesures de recouvrement seront mises en place.

5.3.5 Trésorerie

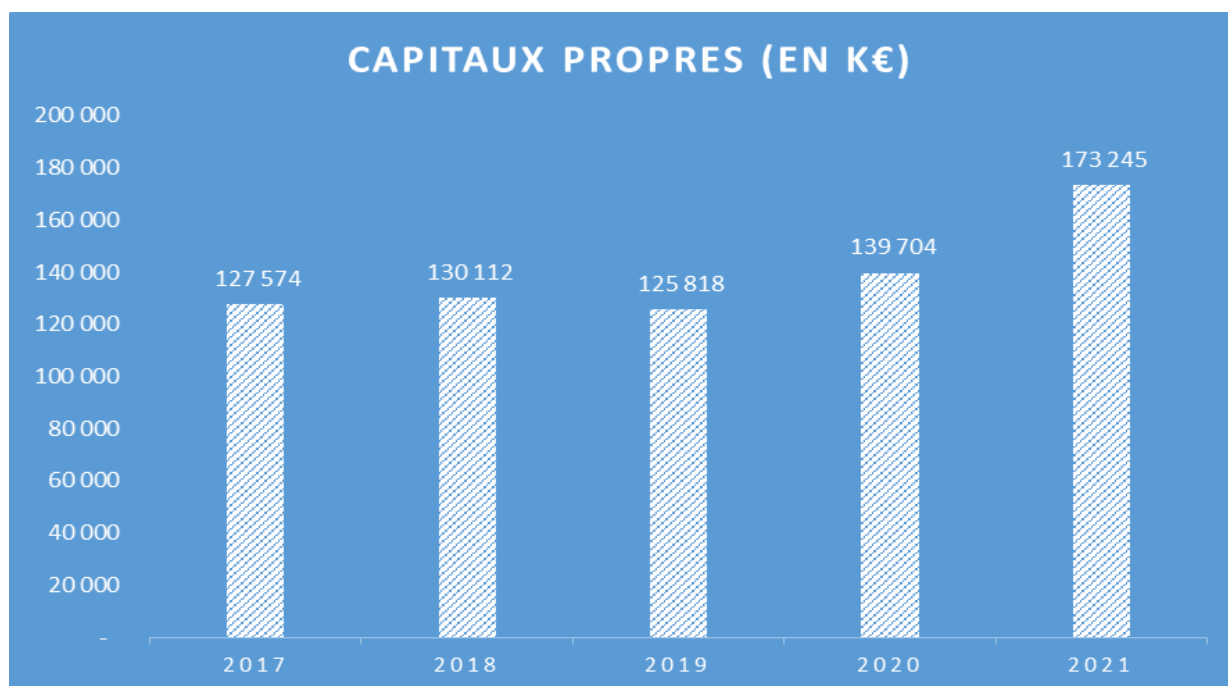
Détail de la trésorerie	31/12/2021	31/12/2020
Trésorerie Actif	1 449	23 177
Trésorerie Passif	115	184
Total	1 334	22 993

La trésorerie 2020 avait été exceptionnelle avec un pic à 23.177 K€ - on retrouve la trésorerie 2021 sur un niveau médian à 1.449 K€, sachant qu'EURASIA GROUPE a au 31 décembre 2022 versé la somme de 3 M€ en réservation de son acquisition de la Tour de la Villette.

5.3.6 Capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2020	8 000	7 219	-1 208	102 378	13 617	9 698	139 704
Résultat global consolidé					19 224	-5	19 219
Affectation du résultat				13 617	-13 617		0
Augmentation du capital	95						95
Divers (y compris variation de périmètre)				15 322		-547	14 776
Opérations sur actions propres			-548				-548
Situation au 31/12/2021	8 095	7 219	-1 756	131 317	19 224	9 145	173 245

Augmentation importante des capitaux propres de 24,01% passant de 139.704 K€ à 173.245 K€, qui permet de justifier que le business model de la Société a fait ses preuves et permet à la Société d'affirmer sa croissance



5.3.7 Dettes financières

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2020	Variation
Emprunts bancaires	47 251	41 226	37 574	3 652	6 025	47 984	-733
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	115	0	0	0	115	184	-70
Dépôts de garantie	5 777	5 777	5 777	0	0	5 701	76
Autres dettes financières	4 077	4 017	1 017	0	60	6 632	-2 555
Total des dettes financières	57 220	51 021	44 368	3 652	6 200	60 501	-3 281

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 31/12/2021	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	47 251	15 026	32 225	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	115	0	115	0
Dépôts de garantie	5 777	0	0	5 777
Autres dettes financières	4 077	0	0	4 077
Total des dettes financières	57 220	15 026	32 340	9 855

A la marge, on constate une baisse de 5,42% de nos dettes financières passant de 60.501 K€ à 57.220 K€

La LTV s'établit à 33,03 %

5.3.8 Engagement hors bilan

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
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€	1 377
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%)	6 588
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	290
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	347
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 476
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€)	2 062
EURASIA GROUPE	PALATINE		1 295
STM	RIVERBANK S.A.	- Caution solidaire de la société mère EURASIA GROUPE S.A. - Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier sis 13 Rue de la Division Lederc et 6 rue de Verdun, 93350 LE BOURGET.	5 000
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€	22 371
Total			42 805

5.4 Faits marquants sur l'exercice 2021.

- En date du 15/03/2021, il a été régularisé une convention de management fees entre EURASIA Groupe et ses filiales à savoir, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, EURASIA GESTION PATRIMOINE et BONY, par laquelle EURASIA Groupe assure pour le compte de ses filiales les prestations comptables, administratives et financières moyennant une rémunération fixée annuellement entre les parties.
- COVID : la pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe EURASIA GROUPE, pour les raisons suivantes :
 - La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
 - La plupart des biens, propriété du Groupe, vise l'immobilier logistique et commercial (grossiste d'import et export) autour de la première couronne d'Ile-de-France, dont la classe d'actif n'est pas particulièrement affectée par la crise Covid-19.
 - La stabilité de l'état locatif global du groupe en 2021. La pandémie du Covid-19 n'a pas eu d'impact sur la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur sur les comptes consolidés du groupe EURASIA GROUPE au 31 Décembre 2021.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2021 dans le groupe.

5.5 Evènement importants survenus depuis le 31 décembre 2021

5.5.1 Au 31 janvier 2022, la société EURASIA GROUPE a acquis pour la somme de 1€ l'ensemble des actions de PPI 2, laquelle société détient 100% de la SCI TOUR DE LA VILLETTE, propriétaire de l'immeuble emblématique de la TOUR DE LA VILLETTE. Dans le cadre de cette acquisition, il a été procédé au rachat des comptes courants à hauteur de 35 M€

5.5.2 Pour satisfaire à cette opération, EURASIA GROUPE et ses filiales ont souscrit un emprunt obligataire de droit français d'un montant de 35 M€ représenté par des obligations d'une valeur nominale de 100.000 € chacune portant intérêt de 8,50% l'an et venant à échéance le 20 juillet 2024, répartie entre les sociétés :

○ EURASIA	6,3 M€
○ SAS EURASIA	5,2 M€
○ BNB SAPHIR	1,6 M€
○ EFL.....	2,6 M€
○ PARC EIFFEL	2,6 M€
○ JIMEI	6,3 M€
○ ZAIS	10,4 M€

Observation étant faite que la SA EURASIA GROUPE a remboursé par anticipation la somme de 1.5 M€ au 31 Aout 2022.

La Société STM a quant à elle souscrit un emprunt obligataire venant à échéance le 27 janvier 2025 pour un montant nominal de 12 M € portant intérêt à 11,50 % et un emprunt de 3 M€ venant à échéance le 27 janvier 2023 portant intérêt à 11,50% l'an avec une possibilité de prorogation jusqu'au 27 janvier 2024.

5.2.3 Il convient d'informer que depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui n'ont aucune incidence sur notre Groupe, ce dernier n'ayant aucune activité de près ou de loin avec ces états.

Concernant, les conséquences induites indirectes de cette crise majeure sur l'économie mondiale, nous estimons qu'ils ne toucheront pas le Groupe eu égard à son niveau d'activité. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. A date, aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

5.6 Facteurs de risques

Les facteurs de risque auxquels est soumis le groupe EURASIA font l'objet d'un chapitre dédié du présent Rapport Annuel.

5.7 Information en matière de recherche et de développement

Le Groupe EURASIA n'exerce aucune activité en matière de recherche et de développement.

CHAPITRE 6

RAPPORT DE GESTION

INFORMATION SUR EURASIA GROUPE SA

6.1 Activité de la Société

La société EURASIA GROUPE est une société de droit français, créée en 1993, immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre et est cotée sur le compartiment GROWTH d'EURONEXT PARIS.

Elle vise comme objectif de se constituer un patrimoine immobilier au travers de sociétés foncières, consistant en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location mais développe aussi l'activité de promotion immobilière par Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Ces activités sont exercées au travers de sociétés de type, sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

La Société EURASIA GROUPE, ci-après dénommée la « Société » développe ses propres activités au sein de la structure mais détient directement ou indirectement les participations dans les filiales du groupe.

Au niveau du Groupe, la Société a pour mission :

- La définition de la stratégie et son pilotage ;
- le développement et la maintenance des systèmes d'information ;
- la définition de la politique d'achat foncier et la gestion des relations avec les fournisseurs ;
- le suivi des encaissements client ;
- le suivi technique des opérations ;
- le contrôle financier budgétaire, la gestion des financements et engagements hors bilan, la communication financière et relations avec les investisseurs.

Au Niveau de ses filiales, la Société fournit des prestations de services en assurant la gestion administrative, commerciale et financière de celle-ci via ses propres fonctions de support.

6.2 Filiales et participations

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%
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	intégration globale	100,0%
Améthyste France	SA	intégration globale	100,0%
Bwb Saphir	SAS	intégration globale	100,0%
BnB Saphir	SCI	intégration globale	100,0%
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	100,0%
SCI FELIX	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%
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	100,0%
PARC EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
RESIDENCE EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
BADICO	SNC	intégration globale	100,0%
HEVEAS	SCI	intégration globale	100,0%
LE MESNIL	SCCV	intégration globale	100,0%
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%
Entités fusionnées avec EFI au 31 décembre 2020			
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,00%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,00%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

GPIL SA et ses filiales AMETHYSTE France, BWB SAPHIR, BNB sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

6.3 L'activité de la Société au cours de l'exercice

Les comptes annuels de la SA EURASIA GROUPE, arrêtés au 31/12/2021, ont été établis conformément aux règles légales françaises et selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux retenus pour l'établissement des comptes du précédent exercice.

6.3.1 Compte de résultat

Nature	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation	21 333 605	24 759 223
Résultat d'exploitation	1 500 478	(2 653 795)
Résultat financier	(1 977 086)	(1 497 966)
Résultat courant	(476 607)	(4 151 761)
Résultat exceptionnel	(3 815 964)	(8 089)
Résultat de l'exercice	(4 068 376)	(5 709 286)

L'exercice clos le 31 décembre 2021 a permis de générer un **chiffre d'affaires** hors taxe de 17 826 210 €, contre de 23 171 997 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 23.07 %.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2021	Exercice clos 31/12/2020
Ventes de marchandises	1 063 104	8 885 899
Production vendue de services	16 763 106	14 286 099
Total	17 826 210	23 171 997

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

Nature	31/12/2021	31/12/2020
Autres achats et charges externes	13 223 407	13 752 078
Impôts et taxes	1 173 197	909 241
Salaires et traitements	565 086	340 019
Charges sociales	193 197	159 059
Dotation aux amortissements sur immobilisations	981 610	1 373 733
Dotation aux provisions sur actif circulant	2 359 180	2 646 208
Dotation pour risques et charges	0	426 459
Charges diverses de gestion	21	17

Le total des charges d'exploitation s'élève à **19 833 127 €** au 31 décembre 2021 contre 27 413 018 € au 31 décembre 2020, soit une baisse de 27.65 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à **1 500 478 €** au 31 décembre 2021, contre (2 653 795) € au 31 décembre 2020.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2021	31/12/2020	% Variation
Produits financiers	91 407	881 678	89.63 %
Charges financières	2 068 493	2 379 644	13.07 %

D'où un **résultat financier** de **(1 977 086) €** au 31 décembre 2021 contre (1 497 966) € au 31 décembre 2020.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(476 607) €** au 31 décembre 2021 contre (4 151 761) € au 31 décembre 2020.

√ Les produits exceptionnels

Nature	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels	4 161 411	74 926
Charges exceptionnelles	7 977 376	83 014

D'où un **résultat exceptionnel** de **(3 815 964) €** au 31 décembre 2021 contre (8 089) € au 31 décembre 2020.

L'**impôt sur les bénéfices** est de **(224 196) €** contre un IS de 1 549 436 € au 31 décembre 2020.

Le **résultat net comptable** se traduit par une **perte** de **4 068 376 €** au 31 décembre 2021 contre une perte de 5 709 286 € au 31 décembre 2020.

√ Les créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2021 à **7 686 307 €** contre 8 366 384 € au 31 décembre 2020.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2021 à **2 559 856 €** contre 3 435 948 €, au 31 décembre 2020.

√ L'endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2021 à **2 480 746 €** contre 1 742 131 € au 31 décembre 2020.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2021 à **83 881 287 €** contre 65 791 976 € au 31 décembre 2020.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2021 à la somme de **5 318 301 €** contre 906 970 € au 31 décembre 2020.

√ Le 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		5 264 584			5 264 584					
% 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										

√ Le délai de paiement des clients

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		7 686 307			7 686 307					
% 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		

6.4 Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la perte de la manière suivante :

- Perte de l'exercice	:	4 068 376 €
- A la réserve légale	:	0 €
- Le solde au poste « report à nouveau » :		5 709 286 €
- Nouveau solde du poste « report à nouveau » :		9 777 662 €

6.5 Les dividendes

6.5.1 Paiement des dividendes

Compte tenu du résultat, il ne sera pas proposé de distribution de dividendes.

6.5.2 Les distributions antérieures

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

6.6 Les charges non déductibles fiscalement

Il y a des charges non déductibles fiscalement inscrites au bilan de l'exercice 2021 à hauteur de **766 540 €**.

6.7 Evènements important survenus au cours de l'exercice sur la SA EURASIA GROUPE

6.7.1 Evènement relatif au Conseil d'administration

Au niveau du Conseil d'Administration, aucun élément marquant, n'est à signaler sur l'exercice.

6.7.2 Acquisition d'actifs par la SA EURASIA GROUPE

Pas d'acquisition particulière mais la prise de participation dans des sociétés nouvellement créées à savoir :

- PARC EIFFEL
- RESIDENCE EIFFEL
- BADICO
- HEVEAS
- LE MESNIL

6.7.3 COVID -19

L'émergence et l'expansion du CORONAVIRUS (Covid-19), ont affecté l'environnement économique mondial.

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en Janvier 2021 et non liés à des conditions existantes à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

Les baisses d'activités constatées pendant la période de confinement se traduisent notamment par un ralentissement de l'activité commerciale et un recouvrement plus difficile.

Ces évènements n'entraînent pas, au jour d'arrêté des comptes, un risque significatif sur la continuité d'exploitation.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie en cours et des mesures annoncées pour aider les entreprises, la Société n'est pas en mesure d'apprécier l'impact sur son chiffre d'affaires.

6.8 Evènements important survenus depuis la clôture de l'exercice.

6.8.1 Evènements relatif au Conseil d'administration

Au niveau du Conseil d'Administration, aucun élément marquant, n'est à signaler depuis le début de l'exercice 2021.

6.8.2 Evènements au niveau de la structure

- Suspension du contrat de financement obligataire avec Alpha Blue Ocean et de son fonds Global Tech Opportunities, jusqu'au terme du contrat
- Au titre des obligations garanties, la Société EURASIA GROUPE, en date du 31 janvier 2022, s'est porté caution de ses filiales à hauteur de la somme de 43,7 M€ et ce pour la durée de l'emprunt obligataire
- Au terme d'un acte de cession de créance en date du 2 novembre 2021 entre notamment les sociétés PARLYO PROPERTY HOLDINGS II SARL, PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC, PARLYO INVESTMENT CAPITAL II INC et PARLYO HOLDING LIMITED, en qualité de cédant et l'émetteur en qualité de cessionnaire et d'un acte réitératif de cession de créance, la Société EURASIA GROUPE a acquis les créances suivantes à l'encontre des sociétés suivantes :

Instrumentum	Montant nominal	du	Montant des intérêts
Contrat de prêt intragroupe en date du 12 décembre 2012 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC en qualité de prêteur	4.194.225 €		0 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 6 juin 2008 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC en qualité de prêteur	6.000.000 €		1.603.125,64 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 31 juillet 2014 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC en qualité de prêteur	18.500.000 €		2.537.583,34 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 7 mai 2012 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC en qualité de prêteur	20.334.300 €		4.143.083,59 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 7 mai 2012 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC en qualité de prêteur	35.472.180 €		0 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 16 décembre 2019 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC en qualité de prêteur	9.000.000 €		0 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 19 septembre 2010 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL II INC en qualité de prêteur	35.879.063,72 €		0 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 30 septembre 2015 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO INVESTMENT CAPITAL II INC en qualité de prêteur	7.500.000 €		0 €
Contrat de prêt intragroupe en date du 5 décembre 2006 conclu entre la Société en qualité d'emprunteur et PARLYO HOLDINGS LIMITED en qualité de prêteur	5.397.276 €		0 €

CHAPITRE 6

ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs de la Société EURASIA GROUPE se sont réunis le 14 Septembre 2022 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.

CHAPITRE 6

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

CHAPITRE 7
RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE DU 27 octobre 2022

Première résolution : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 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 2021, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître une perte de 4.068.376 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 ne comprennent aucune dépense non déductible 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 2021)*

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 2021, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2021, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice net de l'ensemble consolidé de 19.219 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)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L225-40 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 2021.

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.

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 2021 se soldent par une perte de 4.068.376 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 précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs pour l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Sixième résolution : *(Ratification du transfert du siège social)*

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément à l'article 4 des statuts, ratifie la décision prise par le Conseil d'administration, lors de sa séance du 1^{er} avril 2022, de transférer le siège social de 28-34, rue Thomas Edison 92230 Gennevilliers, à 6, rue Emile Reynaud 75019 à compter du même jour.

En conséquence, elle approuve également la modification statutaire réalisée par ledit Conseil en vue de procéder aux formalités légales.

Septième résolution : *(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de Commerce)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-100 et suivants du Code de commerce, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 :

1. Autorise le Conseil d'administration à acheter des actions ordinaires de la Société dans la limite de 10 % du nombre total des actions composant le capital de la Société à la date de réalisation de ces achats, le nombre maximal d'actions ordinaires détenues après ces achats ne pouvant excéder, à tout moment, 10 % du capital.
2. Décide que les actions de la Société pourront être achetées sur décision du Conseil d'administration en vue :
 - D'attribuer, de couvrir et d'honorer tout plan d'attribution gratuite d'actions, d'épargne salariale et toute autre forme d'allocation au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
 - De les annuler, 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).
 - De remettre des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
 - De conserver et de remettre ultérieurement en paiement ou à l'échange des actions dans le cadre d'opérations de croissance externe du Groupe ;
 - De permettre à un prestataire de services d'investissement d'intervenir sur les actions de la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la réglementation de l'Autorité des marchés financiers.

3. Décide que les acquisitions, cessions ou transferts de ces actions pourront être réalisés, en une ou plusieurs fois, par tous moyens et à tout moment, sauf en période d'offre publique sur les titres de la Société, dans les limites et selon les modalités définies par les lois et règlements en vigueur.

4. Fixe, par action, à 10 euros le prix maximal d'achat. Ainsi, au 30 juin 2022, un nombre théorique maximal de 757.550 actions serait susceptible d'être acquis, correspondant à un montant théorique maximal de 7.575.506 euros.

5. Fixe à 18 mois à compter de la présente Assemblée la durée de cette autorisation qui annulera pour la période non écoulée et remplacera, à compter de la date de mise en œuvre par le Conseil d'administration, l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2021 dans sa 11^{ème} résolution.

6. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour réaliser ces opérations, effectuer toutes formalités et déclarations, procéder le cas échéant aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société et, d'une manière générale, faire le nécessaire pour l'application de la présente autorisation.

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.

Huitième résolution : (Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités)

L'assemblée générale Ordinaire 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.

Fait à Paris
Le 14 septembre 2022