



Rapport annuel 2016

1. Rapport de gestion	3
2. Comptes consolidés 2016	49
3. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés	78
4. Comptes sociaux 2016	82
5. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux	101
6. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux	105
7. Attestation du commissaire aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225115 4° du code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31/12/2016	113

Rapport de gestion

EURASIA GROUPE
Société Anonyme au capital de 3 067 590.07
euros Siège social : 28-34, rue Thomas Edison
92230 GENNEVILLIERS
391 683 240 RCS NANTERRE

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2016

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 2016 de la société EURASIA GROUPE (la « Société ») et du groupe EURASIA GROUPE (« Le Groupe ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe dudit exercice.

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

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

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

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

1. LES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE EURASIA GROUPE

1.1 ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1.1 Activité au cours de l'exercice

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

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

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

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

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

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

- Gardiennage / sécurité,
- Déménagement et emménagement des locataires,
- Entretien / rénovation des actifs,
- Collecte et recyclage des déchets.
- 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 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 2016, le parc immobilier géré par le Groupe est de 378 538 m² sur 38 sites, totalisant 791 lots intégralement, gérés par la société EURASIA GROUPE, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché de l'immobilier locatif en France.

1.1.2 Eléments chiffrés

L'exercice clos le 31 décembre 2016 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **18 246 243 €** contre 17 945 163 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une augmentation de près de 2 %.

Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/16	Exercice clos 31/12/15
Ventes de marchandises	1 777 751€	157 250 €
Production vendue de services	16 468 492 €	17 787 913 €
<i>Gestion sociétés groupe</i>	<i>605 593 €</i>	<i>0</i>
<i>Location entrepôts</i>	<i>15 743 966 €</i>	<i>15 743 966 €</i>
<i>Location exonérée</i>	<i>108 500 €</i>	<i>0</i>
<i>Travaux</i>	<i>10 430 €</i>	<i>0</i>
Total	18 246 243 €	17 945 163 €

La marge commerciale au 31 décembre 2016 s'est élevée à 58 813 € contre au 31 décembre 2015, 132.400 €.

La capacité d'autofinancement est de 1 949 466 € au 31 décembre 2016 contre 2.516.768 € au 31 décembre 2015.

Les disponibilités de la société se sont élevées au 31 décembre 2016 à 788 075 € contre au 31 décembre 2015, 2 031 638 €.

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

Nature	31/12/2016	31/12/2015	% Variation
Autres achats et charges externes	15 904 101 €	15 722 789 €	1,15 %
Impôts et taxes	1 704 959 €	1 065 106 €	60,07 %
Salaires et traitements	286 195 €	236 555 €	20,98 %
Charges sociales	89 236 €	70 822 €	26 %
Dotation aux amortissements sur immobilisations	1 407 233 €	1 901 817 €	-26,01 %
Dotation aux provisions sur actif circulant	813 113 €	329 181 €	147,01 %
Dotation aux provisions sur immobilisations	596 508 €	0	-
Charges diverses de gestion	0	52 €	-

Le total des charges d'exploitation est de 20 801 345 € contre au 31 décembre 2015, 19 351 172 € soit une augmentation de 7,49%.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 805 130 € contre au 31 décembre 2015, 1 097 473 € soit une baisse de 26,64 %.

Les produits financiers :

Nature	31/12/2016	31/12/2015	%
Produits financiers	2 051 216 €	48 099 €	4 164,56 %
Charges financières	946 565 €	550 074 €	72,08 %

D'où un **résultat financier** de 1 104 651 € contre au 31 décembre 2015 de (501 975) €

Et un **résultat courant avant impôts** de:1 909 781 € contre au 31 décembre 2015 de 595 498 €.

Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels	1 140 670 €	105 044 €
Charges exceptionnelles	2 047 307 €	57 937 €

D'où un **résultat exceptionnel** de: (906 637) € contre au 31 décembre 2015, 47 107 €.

L'impôt sur les bénéfices s'est élevé à 386 896 € contre au 31 décembre 2015 à 212 874 €.

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de 429 731 € contre au 31 décembre 2015 un bénéfice de 429 731€.

Créances :

Le poste « clients et comptes rattachés » s'est élevé au 31 décembre 2016 à 5 501 224 € contre au 31 décembre 2015, une somme de 4 987 023 €.

Le poste « autres créances » s'est élevé, au 31 décembre 2016, à 3 619 655 € contre au 31 décembre 2015, une somme de 4 434 775 €.

Endettement

Le montant des dettes et emprunts auprès des établissements de crédit s'est élevé, au 31 décembre 2016 à 11 372 290 € contre au 31 décembre 2015, 11 602 929 €.

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

Le montant des emprunts et dettes financières diverses s'est élevé, au 31 décembre 2016 à 21 746 787 € contre au 31 décembre 2015, 16 548 153 €.

Les dettes fiscales et sociales se sont élevées, au 31 décembre 2016 à la somme de 884 505 € contre, au 31 décembre 2015, une somme de 651 961 €.

Proposition d'affectation du résultat

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

Affectation du résultat 2016

Bénéfice de l'exercice :	616 249 €
A la réserve légale	246 187 €
Le solde au poste « report à nouveau » pour :	370 062 €

Compte tenu des résultats générés par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 19 564 576 € et sont donc supérieurs à la moitié du capital social qui s'élève à 3 067 590 €.

Montant des dividendes distribués

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

1.1.3 Evénements importants survenus au cours de l'exercice

1.1.3.1 Société Eurasia Groupe

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société EURASIA GROUPE a procédé aux acquisitions d'actifs suivantes :

✓ **SNC « BONY » et SARL « BONY A »**

Compte tenu des obligations imposées par la banque S.A.A.R. dans le cadre du refinancement de l'immeuble sis 85, avenue Victor Hugo à AUBERVILLIERS, la SNC BONY a été dans l'obligation d'apporter les immeubles sis à LA COURNEUVE et à OSOIR LA FERRIERES à la SARL « BONY A » créée à cet effet.

En contrepartie de ces apports, la SNC BONY a reçu 79.745 titres sur 79.945 parts sociales composant le capital social de la SARL BONY A.

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers)

En rémunération de son apport la SNC BONY a reçu des parts sociales de la SARL BONY A.

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

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

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

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.

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

✓ **Le Centre EURABAT**

Acquisition d'un immeuble, d'une superficie de 10 405,30 m², sis 86, avenue Felix Faure à AUBERVILLIERS au moyen d'un crédit-bail immobilier pour un montant de 6.500.000 €. Un immeuble à usage commercial à destination des professionnels du bâtiment qui sera mis en location après réhabilitation pour un budget de 1.000.000 €.

1.1.3.2 Groupe «Eurasia Groupe»

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

(i) Le site du Havre

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

Au mois d'octobre 2016, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs lots représentant une superficie globale de 6637m² pour un montant total de 3317k€.

(ii) La SNC « les Jardins du Bailly »

Le programme commencé en 2014 a subi un retard conséquent compte tenu de la modification du permis de construire intervenu qui a du faire l'objet d'une ratification par tous les copropriétaires.

Cette lourde formalité a été réalisée et le nouveau RCP a été enregistré permettant au Notaire d'opérer les ventes dans le courant du premier semestre 2017.

La livraison est annoncée dans le courant du 4^{ème} trimestre 2017.

(iii) La SCI « LA TOUR DU FORUM »

La SA EFI s'est associée avec une de ses filiales, EGP, afin de créer une structure de type SCI dénommée « TOUR DU FORUM » au capital de 10.000 € dont le siège social est sis 85 av Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS et ce afin d'acquérir le 23 Avril 2016, un bâtiment comprenant une Tour de 16 étages à Sarcelles, 2, avenue du huit Mai 1975 moyennant le prix de 2, 7M€, € afin de réaliser une résidence étudiante après avoir obtenu un permis de construire.

LA TOUR DU FORUM a une surface de 8 152 m². Le permis délivré est désormais purgé de tout recours.

(iv) SNC « BONY » et SARL « BONY A »

Compte tenu des obligations imposées par la banque S.A.A.R. dans le cadre du refinancement de l'immeuble sis 85, avenue Victor Hugo à AUBERVILLIERS, la SNC BONY a été dans l'obligation d'apporter les immeubles sis à LA COURNEUVE et à OSOIR LA FERRIERES à la SARL « BONY A » créée à cet effet.

En contrepartie de ces apports, la SNC BONY a reçu 79.745 titres sur 79.945 parts sociales composant le capital social de la SARL BONY A.

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers) En rémunération de son apport la SNC BONY a reçu des parts sociales de la SARL BONY A.

(v) SCI ZAIS

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

L'actif porte sur une surface de 2 440 m² sur laquelle les bâtiments existant ont vocation à être démolis.

Une promotion portant sur un immeuble d'habitation sera construite pour une surface de commercialisation de 7 195 m².

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

La pré-commercialisation de l'immeuble dont la SCI ZAIS a obtenu le permis de construire devrait débuter aussi dans le courant quatrième trimestre 2017.

(vi) La SCI FELIX

La SCI FELIX, a acquis un site situé à Chevilly Larue. Les travaux de rénovation lourde en vue de la livraison d'un hôtel 4* ont débuté dans le courant du second semestre 2016.

(vii) BNB SAPHIR (GPIL)

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.

(viii) La SCI DUBLIN

L'ensemble immobilier appartenant à la SCI DUBLIN, a été cédé pour un prix de 210 k€. Cette SCI est donc désormais sans activité.

1.1.4 Evènements importants survenus depuis le début de l'exercice 2017

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le groupe a réalisé les opérations suivantes :

- ✓ Rachat le 29 mars 2017, des deux lux co HBM détenant la SNC HERALD BLANC MESNIL ,propriétaire d'un centre commercial situé 178 Avenue Charles Floquet moyennant le prix de 1 € et reprise des concours bancaires auprès de la Banque SAAR accordés à la SNC HBM à hauteur de de 28 500k€.
- ✓ Via la SCI CENTRE PAUL VAILLANT détenue pour 50% par Eurasia Groupe, acquisition d'un ensemble immobilier situé 192 Avenue Paul Vaillant Couturier – La Courneuve (93120) moyennant le prix de 3 200 k€. cette opération a été en partie financée par un emprunt d'un montant de 1 250 k€ consenti par le CIC
- ✓ Obtention d'un concours bancaire de XX M€, via un pool BPI – Monte Paschi Banque – ARKEA et Banque Postale afin de financer les travaux à réaliser par la SCI FELIX

1.1.5 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

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

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

Aussi, le développement régulier de notre parc immobilier par l'acquisition de nouveaux ensembles immobiliers devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2017.

1.2 METHODES ET REGLES COMPTABLES

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

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

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

1.3.1 Risques liés au non-renouvellement des baux

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

1.3.2 Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

1.3.3 Risques de dépendance à certains clients

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

1.3.4 Risques de dépendance à certains bailleurs

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

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

Bailleurs	% par rapport à surface totale louée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale louée par le Groupe	% par rapport à la surface totale gérée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale gérée par le Groupe
Bailleur 1	27%	27 %	13 %	13 %
Bailleur 2	20 %	47 %	10 %	22 %
Bailleur 3	14 %	61 %	8 %	30 %
Bailleur 4	13 %	74 %	6 %	36 %
Bailleur 5	6 %	80 %	3 %	39 %
Total 5 premiers Bailleurs		80 %		39 %

1.3.5 Risques liés à la commercialisation locative des actifs

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

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

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

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

1.3.7 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La Société et son groupe devront se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre la Société et son groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son futur portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

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

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

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

1.3.8 Risques liés à l'activité immobilière

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

Le Groupe est exposé au risque de variation de la valorisation de son patrimoine immobilier. Celle-ci est liée, d'une part, à ses relations avec ses partenaires opérationnels ou financiers et, d'autre part, à l'environnement économique, en particulier : liquidité des actifs, valeurs locatives, taux d'intérêt, taux de capitalisation, quotité et conditions des financements.

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

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

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

1.3.9 Risques de taux d'intérêt

Afin de sécuriser le risque lié à l'augmentation des taux, le Groupe EURASIA a souscrit des conventions de couvertures de taux notamment auprès de la Banque ARKEA.

1.3.10 Risques de change

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

1.3.11 Assurances et couverture de risques

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

Pour la plupart des risques, la Société EURASIA a signé les clauses de renonciation à recours réciproques. La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité. A la connaissance de la Société, il n'y a pas de risques significatifs non assurés.

1.3.12 Risque de liquidité

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

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

1.4 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

1.5 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

1.5.1 Montant du capital social

Au 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.

1.5.2 Actions auto-détenues

Au 31 décembre 2016, EURASIA GROUPE ne détenait aucune de ses propres actions.

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

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2016 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	28,24 %	4 226 466	28,24 %
Fonds d'Investissement BG	2 680 000	35,82 %	5 360 000	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.

1.5.4 Capital potentiel

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

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

1.5.4.2 Information sur l'attribution gratuite d'actions

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

1.5.4.3 Informationsur l'attributionde Bondesouscriptiond'actions

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

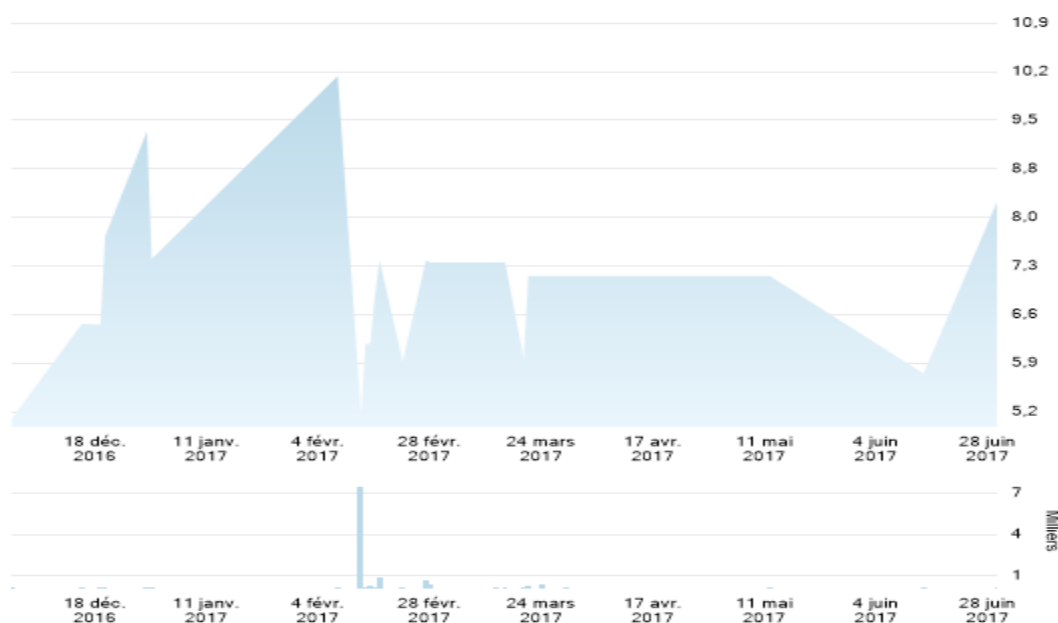
1.5. Place de cotation – Evolution du cours de Bourse

1.5.1 Evolution du cours de Bourse

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

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA GROUPE au 28 Juin 2017, soit 8,9 €, ressort à 63,42 M€.

Depuis mars 2017, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :



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

L'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2016 a, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 30 juin 2016, autorisé la société à acheter ses propres actions dans la limite de 10% du capital social et dans certaines conditions.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Société a fait usage cette autorisation.

1.6 RESSOURCES HUMAINES

1.6.1 Ressources Humaines

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

1.6.2 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, aucun salarié de la société ou de sociétés liées à la Société, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce

ne détenait de part du capital, dans le cadre d'une gestion collective.

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

1.7 DELAIS DE PAIEMENT

Conformément aux dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4 août 2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2015.

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

Concernant l'exercice 2016:

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

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

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

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

Concernant l'exercice 2015:

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

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

1.7 LA LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

1.9 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

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

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

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

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de

fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225- 209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;

- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

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

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

- le nombre d'actions que la Société pourrait acheter pendant la durée du programme de rachat n'excéderait pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2017, 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 pourrait excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspondrait au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendrait à quelque moment que ce soit ne dépasserait pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourrait être supérieur à 11.222.880 euros.

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

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

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

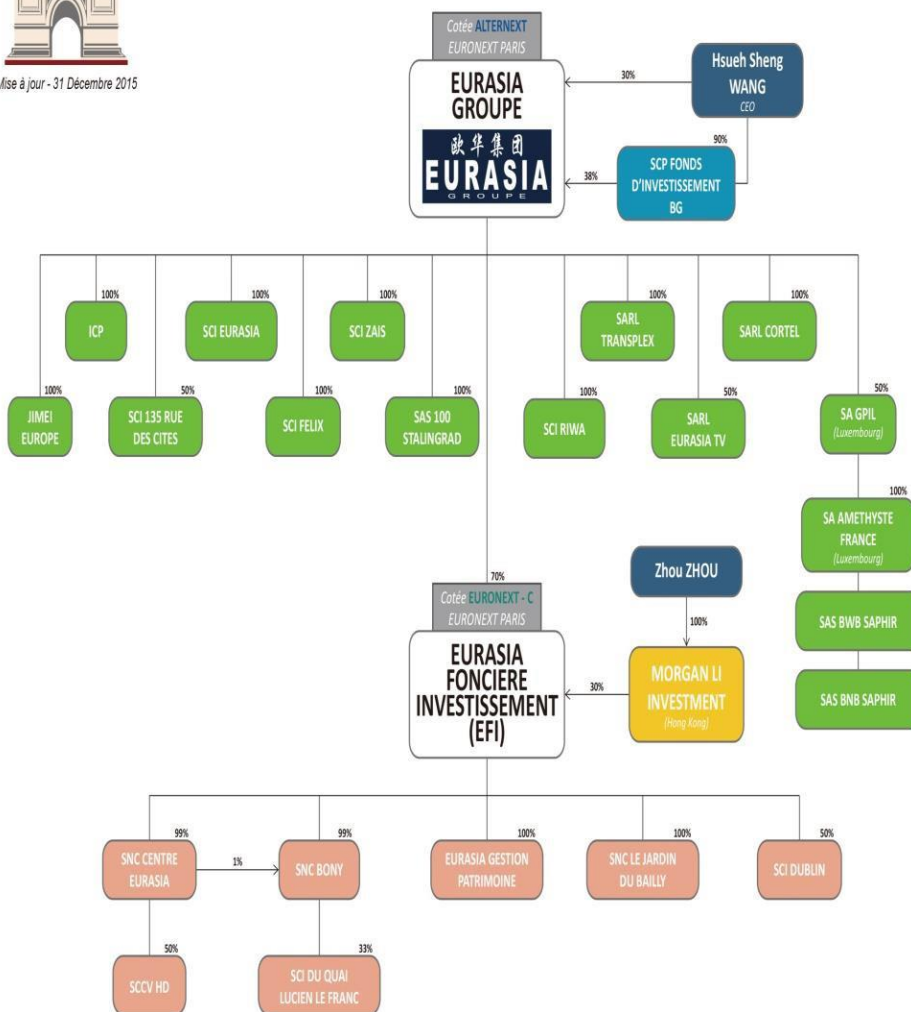
contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

2. FILIALES ET PARTICIPATIONS

2.1. Organigramme au 31 décembre 2016



ORGANIGRAMME EURASIA GROUPE



2.2 ACTIVITE DES FILLIALES

2.2.1 TRANSPLEX

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **667 836 €** contre au 31 décembre 2015, 588 506 €.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	727 062	558 507
Charges d'exploitation	340 139	221 547
Résultat d'exploitation	386 924	376 960

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	170 037	125 258
Impôts et taxes	48 768	45 502

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	25 833 €
dotations aux amortissements sur actif circulant	95 500 €

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	70 186	92 032
Charges financières	176 654	144 450
Résultat financier	(106 468)	(52 418)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à 280 455 € contre 324 542 € au 31 décembre 2015.

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
produits exceptionnels	0	7 653
charges exceptionnelles	1 948	2 940
Résultat exceptionnel de	(1948)	4 713

L'impôt sur les bénéfices : **93 285 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **185 222 €** contre au 31 décembre 2015, 218 523 €.

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 **185 222 €** est la suivante :

- A la réserve légale : 100.000 €
- Au compte « Report à Nouveau » 85 222 €

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUEES

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

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 2 940 €.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

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

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

2.2.2 CORTEL SARL

La société CORTEL exploite un hôtel de 43 chambres situé à Bonneuil sur Marne.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 284 325 €, contre 305 323 € au 31 décembre 2015.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	284 325	327 721
Charges d'exploitation	298 752	325 224
Résultat d'exploitation	(14 427)	19 997

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	186 143	244 377
Impôts et taxes	87 333	88 202

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Dotations aux amortissements sur immobilisations	25 276	22 645

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	0	0
Charges financières	357	7 352
Résultat financier	(357)	(7 352)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : (14 784) €

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2015	31 décembre 2015
produits exceptionnels	1	0
charges exceptionnelles	5 900	63 166
Résultat exceptionnel de	(5 899)	(63 165)

L'impôt sur les bénéfices : 0 €

Le résultat net comptable se traduit par une perte de : (20 684) €

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 (20 684) € est la suivante :

- La totalité, soit (20 684) €
au poste «REPORT A NOUVEAU», qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (367 646) € qui s'élèvera à un montant (418 330) €.

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

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

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

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 5 900 €.

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

Entre la clôture de l'exercice et la rédaction du présent rapport, il convient de préciser que la SARL CORTEL a donné congé à tous ses locataires, compte tenu des charges d'exploitation et de mise aux normes de l'immeuble

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

2.2.3 SCI ZAIS

La SCI ZAIS est devenu propriétaire au mois de mars 2015 d'un terrain situé rue Villebois Mareuil à Aubervilliers.

L'actif porte sur une surface de 2 440 m².

Un permis de construire d'une résidence d'habitation ayant été obtenu, la société termine la consultation des intervenant à la construction avant de lancer, dans le courant du 4^{ème} trimestre 2017, la commercialisation de l'immeuble.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 987 916 € contre 1 103 027 € au 31 décembre 2015.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	1 192 636	1 103 027
Charges d'exploitation	790 653	792 060
Résultat d'exploitation	401 983	311 775

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	202 988	138 087
Impôts et taxes	291 342	320 679
Salaires	92 037	52 407
Charges sociales	4 833	2 538

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
dotations aux amortissements sur immobilisations	77 723	246 852
Dotation aux provisions sur immobilisation	120 050	0
Dotation aux provisions pour risques et charges	1 680	1 322

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2016
Produits financiers	2 620	10 459
Charges financières	125 317	101 735
Résultat financier	(122 697)	(91 276)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **279 287 €** contre 220 500 € au 31 décembre 2015

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits exceptionnels	48 833	14 518
Charges exceptionnelles	125 423	55 763
Résultat exceptionnel de	(575 590)	(41 245)

L'impôt sur les bénéfices : **59 271 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **143 426 €** contra au 31 décembre 2015, un bénéfice de 120 511€.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **143 426 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau » 143 426 €
Soit un total après cette affectation de **358 744 €**

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour un montant de 43 €.

2.2.4 SCI RIWA

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 300.000 € contre au 31 décembre 2015, 396.000 €.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	308 344	396 000
Charges d'exploitation	274 483	241 243
Résultat d'exploitation	33 862	154 757

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	52 033	51 067
Impôts et taxes	147 166	149 827

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	75 283 €
--	----------

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	0	0
Charges financières	3 793	3 903
Résultat financier	(3 793)	(3 903)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **30 069 €** contre au 31 décembre 2015, 150 853 €

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
produits exceptionnels	503 562	859
charges exceptionnelles	146 079	23540
Résultat exceptionnel de	357 483	(22 681)

L'impôt sur les bénéfices : **24 449 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de **363 103 €** contre au 31 décembre 2015, un bénéfice de 85 449€.

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **363 103 €** est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»
La somme de363 103 € Soit un total après cette affectation de 1 451 792 euros

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

2.2.5 SCI EURASIA

SCI EURASIA exploite des actifs immobiliers dans le domaine du Port Autonome de Paris à Gennevilliers. Cet ensemble de 15 873 m² est occupé par deux sociétés cotées en bourse (Plastic Omnium et Simo International), 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, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 897 688 € contre au 31 décembre 2015, 900 700 €.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	897 688	900 700
Charges d'exploitation	877 537	1 047 122
Résultat d'exploitation	20 151	(146 422)

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	507 038	668 804
Impôts et taxes	249 999	250 818

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 2016	31 décembre 2016
Produits financiers	1 471	2 266
Charges financières	76 016	87 176
Résultat financier	(74 545)	(84 911)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (54 394) € contre au 31 décembre 2015 à (231 333) €

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits exceptionnels	154 825	1 405
Charges exceptionnelles	17	15 586
Résultat exceptionnel de	154 008	(15 181)

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par un bénéfice de **100 415 €** contre au 31 décembre 2015 une perte de (246 514) €

AFFECTATION DU RESULTAT

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

- Au compte « Report à Nouveau »
La somme de 100 415 €
Soit un total après cette affectation de **(940 992) €**

2.2.6 SCI DU 135RUE DES CITES

Il est rappelé que la Société a acquis 50 % des titres de la SCI du 135 rue des Cités.

La SCI du 135, rue des Cités est propriétaire de l'intégralité du capital de la SCCV la closerie d'Aubervilliers qui réalisé la construction d'un immeuble en VEFA de 110 logements. A ce jour l'ensemble des appartements et locaux a été vendus.

La SCI du 135 rue des Cités ne réalise pas de chiffre d'affaire.

En €uros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	8 720	6845
Résultat d'exploitation	(8 720)	(6845)
Résultat financier	1 719 988	0
Résultat exceptionnel	7 899	0
Résultat comptable	1 719 117	(6845)
Produits de cession	0	500 000
Résultat exceptionnel	0	500 000
Déduction extra comptable	1 730 232	1 730 232
Résultat fiscal	(11 115)	2 223 747

2.2.7 GROUPE GPIL

Le groupe GPIL exploite quatre immeubles situés, respectivement à Suresnes, Saint LO, Versailles (tous loués à France Télécom) et la Courneuve (loué à LYRECO). Le loyer net actuel est de 2,1 M€ pour une surface de 14 263 m² soit un loyer /m² de 150 €/an. Le taux de rentabilité de l'investissement est estimé à 7 %.

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

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

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

La SCI BNB SAPHIR est propriétaire de deux immeubles situés à la Courneuve et à Saint Lot.

Elle est par ailleurs titulaire de deux crédits baux immobiliers relatifs à des immeubles situés à Versailles et à Suresnes tous intégralement loués.

Les loyers perçus par la SCI BNB SAPHIR se sont élevés à **2 897 108 €** contre au 31 décembre 2015, 2 693 176 €.

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, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 3 128 220 € contre au 31 décembre 2015, 2 909 480 €.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	3 128 220	7 747 305
Charges d'exploitation	1 741 429	2 130 145
Résultat d'exploitation	1 386 791	5 617 159

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	1 359 936	1 945 862
Impôts et taxes	248 170	102.524

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

dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	133 323 €
--	-----------

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	155 495	53.145
Charges financières	273 335	77 427
Résultat financier	(117 840)	(24 282)

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits exceptionnels	8 681 893	2 788 285
Charges exceptionnelles	4 479 016	5 050 021
Résultat exceptionnel de	4 202 877	(2 261 736)

Le **résultat net comptable** se traduit par un Bénéfice de **5 471 829 €** contre au 31 décembre 2015, un bénéfice de **3 331 142 €**. Cette société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

2.2.8 SASDU100AVENUEDESTALINGRAD

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **417 749 €** contre au 31 décembre 2015, 847 150 €.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	1 130 317	847 150
Charges d'exploitation	773 818	616 403
Résultat d'exploitation	356 499	230 747

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	30 140	22 002
Impôts et taxes	245 984	234 499
Salaires	7 772	17 363
Cotisations sociales	2 278	3 597

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	338 944 €
Dotation aux provisions sur actif circulant	148 700 €

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	0	0
Charges financières	256 674	326 208
Résultat financier	(256 674)	(326 208)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à 99 825 €.

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
produits exceptionnels	20 628	161 258
charges exceptionnelles	47 336	63 901
Résultat exceptionnel de	(26 709)	97 357

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par un résultat bénéficiaire de **73 116 €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **73 116 €** est la suivante :

- A la réserve légale 3 811 €
 - Au compte « Report à Nouveau » la somme de 69 305 €
- Soit un total après cette affectation de **(5 890 217) €**

2.2.9 JIMEI EUROPE

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

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, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 16 000 € contre au 31 décembre 2015, un chiffre d'affaire de 16 000 €.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	16 000	18 154
Charges d'exploitation	679 717	706 972
Résultat d'exploitation	(663 717)	(688 818)

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	18 560	28 441
Impôts et taxes	384 649	352 960

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	276 508
--	---------

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	0	0
Charges financières	134 690	48 989
Résultat financier	(134 690)	(48 959)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **(798 406) €**

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
produits exceptionnels	0	0
charges exceptionnelles	0	14 500
Résultat exceptionnel de	0	(14 500)

L'impôt sur les bénéfices : Néant

Le résultat net comptable se traduit par une perte de **(798 406) €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(798 406) €** est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»
La somme de(798 406) € Soit un total après cette affectation de 4 841 598 euros

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

2.2.10. SCIFELIX

La SCI FELIX est propriétaire d'un immeuble sis Avenue du Pont du Halles à CHEVILLY LA RUE (94). Cet immeuble est à usage de bureaux et actuellement entièrement vide. Un permis a été déposé, admis et purgé pour un changement de destination de l'immeuble à usage Hôtelier et les travaux ont commencé dans le courant du second trim 2017.

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaire.

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	446 438	342 879
Charges d'exploitation	447 662	615 278
Résultat d'exploitation	(1 224)	(272 399)

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres achats et charges externes	9 487	772
Impôts et taxes	272 438	342 879

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	29 051 €
Dotation aux provisions sur immobilisations	136 686 €

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	0	0
Charges financières	1 201	2 820
Résultat financier	(1 201)	(2 820)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (2 425) €

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	25 556	2 820
Résultat exceptionnel	(25 556)	(2 820)

L'impôt sur les bénéfices : Néant

Le résultat net comptable se traduit par une Perte de **(27 981) €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(27 981) €** est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»

La somme de(27 981)€ Soit un total après cette affectation de 303 200 euros

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

2.2.11 ICP

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société ICP a réalisé un chiffre d'affaires de 1 328 202 € contre au 31 décembre 2015 de 2 048 571 €, réalisé comme suit :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
En France	1 18 022	1 710 836
A l'export	148 181	337 735
Total	1 328 202	2 048 571

Les charges d'exploitation se sont élevées à la somme globale de **1 469 810 €** et se décomposent selon les principaux postes suivants :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Achat de matières premières	204 311	353 638
Autres achats et charges externes	465 972	477 538
Impôts et taxes	65 903	80 388
Salaires et traitements	532 999	844 030
Charges sociales	154 491	278 946

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	32 754 €
Dotation aux provisions	17 600 €
Provision pour risques et charges	15 710 €

Le **Résultat d'exploitation** est de (97 063) €

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

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits financiers	0	0
Charges financières	1 320	1 616
Résultat financier	(1 320)	(1 616)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à **(98 383) €**

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits exceptionnels	9 692	4.055
Charges exceptionnelles	8 209	14
Résultat exceptionnel de	1 483	4.041

L'impôt sur les bénéfices : Néant

Le résultat net comptable se traduit par une perte de **(96 900) €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(96 900) €** est la suivante :

- Au compte «Report à Nouveau»

La somme de **(96 900) €** Soit un total après cette affectation de (79 136) euros

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

2.2.12 SCI EURABAT

La SCI EURABAT est propriétaire d'un immeuble sis 86, avenue Felix Faure à AUBERVILLIERS qu'elle a acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier pour un montant de 6.500.000 €. Un immeuble à usage commercial qui sera mis en location après réhabilitation pour un budget de 1.000.000 €.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaire.

En €	31 décembre 2016
Produits d'exploitation	73 286
Charges d'exploitation	88 564
Résultat d'exploitation	(15 278)

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

En €	31 décembre 2016
Autres achats et charges externes	74 992

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

dotations aux amortissements	13 572 €
------------------------------	----------

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

En €	31 décembre 2016
Produits financiers	0
Charges financières	79
Résultat financier	(79)

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé à (15 278) €

Le résultat exceptionnel :

En €	31 décembre 2016
Produits exceptionnels	0
Charges exceptionnelles	0
Résultat exceptionnel	0

L'impôt sur les bénéfices : Néant

Le résultat net comptable se traduit par une Perte de **(15 357) €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(15 357) €** est la suivante :

Au compte «Report à Nouveau», la somme de(15 357)€
Soit un total après cette affectation de (15 357) euros

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

2.2.13 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

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

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

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

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

(i) Le Patrimoine

Au 31 décembre 2016, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui exploite le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre, qui détient :
 - 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - *99,7% de la SARL BONY A*, laquelle détient :
- Un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement 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.
- **90% 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 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**
- **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 (92500) 212, avenue Paul Doumer.

(ii) Les loyers

SNC BONY

Le site d'Aubervilliers, avenue Victor Hugo, a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2016 de 2 025 268 € HT avec un taux d'occupation de 96% contre, au 31 décembre 2015, 1 599 443 € HT pour un taux d'occupation est de 90%.

Le site du quai Lucien Lefranc à Aubervilliers, appartenant à la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC, a généré un loyer au titre de l'exercice 2016 de 499 250 € HT avec un taux d'occupation de 100 % à la fin de l'exercice.

SARL BONYA

Aucun chiffre significatif compte tenu de la date du début d'activité de la structure au 29 Décembre 2016

SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE

Le site de Rueil-Malmaison a généré un loyer au titre de l'exercice 2016 de 530 991€ HT contre au 31 décembre 2015, 571 390 HT pour un taux d'occupation de 30 %

SCI DUBLIN

Le bien immobilier ayant été mis en vente libre de toute occupation, la société n' a pas généré de revenus locatifs.

(iii) Activité de promotion immobilière

Les actifs immobiliers en stocks pour l'activité de promotion sont détenus par :

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ;
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis ;
- SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE à Rueil-Malmaison ;
- La SC « TOUR DU FORUM » à SARCELLES

Les programmes de construction en cours :

- Le Havre : les derniers lots, représentant 13.110 m² ont été vendus pour une valeur globale de 6.848 K€ TTC ;
- Les travaux de construction relatifs aux programmes « Jardins du Bailly » se poursuivent et subissent un nouveau retard (*cf. §1.4.2 ci-après*) mais seront livrables dans le courant du quatrième trimestre 2017 ;

- Dans le programme de construction porté par la SCCV HD, deux immeubles sur les trois dont la construction sont en cours de livraison. Compte tenu des réserves, la Société HD suit les travaux afin que les entreprises puissent lever les réserves dans le courant du second semestre 2017.

Il convient de remarquer que la SCCV HD a reçu une offre d'achat portant sur deux des trois immeubles ;

- En ce qui concerne la Tour du FORUM, les dernières opérations initiales nécessaires et indispensables à l'opération de VEFA ont été réalisées pour ainsi lancer dans le courant de l'exercice 2018 la commercialisation du programme.

(iv) Évènements importants survenus au cours de l'exercice

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le Groupe EFI a procédé aux opérations suivantes :

Le site du Havre

Au cours de l'exercice 2016, les derniers lots, propriété du HAVRE représentant une surface de 13.110 m² ont été vendus pour un montant total de 6.848 K€ TTC.

La SNC « les Jardins du Bailly »

Les opérations de constructions se sont poursuivies.

Compte tenu de la modification du permis de construire intervenu, la SNC les Jardins du Bailly a été dans l'obligation de modifier le RCP avec l'accord de tous les propriétaires.

Cette lourde formalité a été réalisée et le nouveau RCP a été enregistré permettant au Notaire d'opérer les ventes dans le courant du premier semestre 2017.

La SNC « LA TOUR DU FORUM »

La SNC « LA TOUR DU FORUM » acquis un immeuble sis 2 av du huit Mai 1975 à SARCELLES de 8152 m² au prix de 2,7M€, après avoir obtenu un permis de construire, en vue de transformer cet immeuble de bureaux en logement d'habitation.

Le permis délivré est désormais purgé de tout recours.

SNC « BONY » et SARL « BONY A »

Compte tenu des obligations imposées par la banque S.A.A.R. dans le cadre du refinancement de l'immeuble sis 85, avenue Victor Hugo à AUBERVILLIERS, la SNC BONY a été dans l'obligation d'apporter les immeubles sis à LA COURNEUVE et à OSOIR LA FERRIERES à la SARL « BONY A » créée à cet effet.

En rémunération de son apport la SNC BONY a reçu des parts sociales de la SARL BONY A.

(v) Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Sur l'exercice en cours, le groupe EFI va :

- Terminer la commercialisation de l'opération « les jardins du Bailly » ;
- et débiter celle de l'opération du site Villebois Mareuil

Le groupe EFI entend poursuivre le développement de son parc immobilier, en essayant de garder une cohérence géographique.

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

- Chiffres clés des comptes sociaux de l'exercice 2016

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2016 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	14 083	14 429
Total des capitaux propres	171	273
Chiffre d'Affaires	154	139
Production stockée		95
Résultat d'exploitation	- 85	- 66
Résultat avant impôt	- 101	- 96
Résultat exceptionnel	0	- 1
Résultat net	- 101	- 121

Les charges d'exploitation s'élèvent à 239 439 Euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à 85 439 Euros contre, – 66 158 euros au 31 décembre 2015.

Le résultat financier s'établit à – 29.903 Euros contre au 31 décembre 2015, – 544 299 Euros.

L'impôt sur les sociétés est NEANT

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte de 101 427 Euros au 31 décembre 2016 contre une perte de 121.219 €.

Au 31 décembre 2016, le montant du capital social est identique à l'année précédente à hauteur de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 171 667 euros.

L'assemblée générale des actionnaires réunie le 15 septembre 2016 a décidé de ne pas dissoudre la société et de poursuivre l'activité.

Endettement de la société EFI au 31 décembre 2016

Endettement financier brut : 16 971 k€ contre au 31 décembre 2015 : 13 900 k€

Endettement financier net* : 16 876 k€ contre au 31 décembre 2015 : 13 814 k€

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

Les dettes financières diverses (dont emprunts participatifs) se sont élevés à 16 705 242 € contre au 31 décembre 2015, 13 900 237 €.

3. COMPTES CONSOLIDES

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce, notre société a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2016, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

Liste des Sociétés consolidées au 31 décembre 2016 :

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		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%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	22,9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%

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

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA. Les comptes consolidés au 31 décembre 2016

couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2016.

3.1 Eléments chiffrés

Le **chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2016 s'est élevé à **30 979 K€** contre au 31 décembre 2015, 36 300 K.

Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2016 ressort à **41 786 K€** alors qu'il était de 45.700 K€ en 2015.

Les **charges d'exploitation** ont diminué en 2016 et se sont élevées à 23 754 K€, contre au 31 décembre 2015, 27 100 K€ grâce à une politique très stricte de maîtrise des coûts.

Le **résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2016 ressort à **18 031 K€**, contre au 31 décembre 2015, 18 600 K€.

Le **résultat financier** s'est élevé au 31 décembre 2016 à **- 2 246 K€** contre au 31 décembre 2015, - 2 215 K€.

Le **résultat net de l'ensemble consolidé** 2016 s'est élevé à **9 062 K€**, contre au 31 décembre 2015, 1 022 K€.

Le **résultat net de l'ensemble part du groupe** au 31 décembre 2016 s'est élevé à **7 999 K€**, contre au 31 décembre 2015, 10 511 K€.

3.2 Dettes financières

Le Financement des opérations :

- Le financement de l'opération Tour du Forum a été assuré par une avance en compte courant consenti par EURASIA GROUPE, maison mère de EFI.
- Dans le cadre de l'opération portée par la SCI ZAIS (ensemble immobilier dit «Mareuil»), le Groupe a bénéficié d'un différé de paiement. Le montant résiduel restant dû au 30 juin 2016, soit 3.500 K€, a fait l'objet d'un remboursement au cours du second semestre de l'exercice.
- Le Groupe a obtenu un prêt de 8.500K€ auprès de la banque SAAR LB. Ce financement a permis notamment de rembourser l'emprunt souscrit initialement auprès du CIC (2.774 K€) et l'emprunt in fine d'un montant de 4.085k€, souscrit auprès de la BESV (Banque Espirito Santo et de la Vénétie), arrivé à son terme au cours de l'exercice. Le solde du prêt est destiné à financer les besoins en trésorerie du Groupe.
- L'opération portée par la SCI EURABAT a été réalisée dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2016	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + cinq ans	Partie courante	Solde au 31/12/2015	variation
Emprunts bancaires	52 759	49 552	36 699	12 853	3 207	50 027	2 733
Contrats location financement	10 178	8 845	5 426	3 422	1 333	4 681	5 498
Concours bancaires	1 098	0	0	0	1 098	459	639
Dépôts de garantie	4 985	4 985	4 985	0	0	4 969	17
Autres dettes financières	14 923	12 922	12 922	0	3 511	9 899	5 023
Total des dettes financières	83 944	73 305	60 030	16 275	9 150	70 034	13 910

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

Autres passifs

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2016	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + cinq ans	Partie courante
Provisions pour charges		0	0	0	2 767
Dettes sociales	2 767	0	0		228
Dette fiscales	228	0	0	0	6 141
Dettes sur acquisition immeuble de placement	6 141	1 010		0	
Autres dettes	1 050		1 010		40
Produits constatés d'avance	8 117	7 420	7 420	0	697
	2 751	0	0	0	2 751
Total des autres passifs	21 055	8 430	8 430	0	12 624

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

Charges financières

En Milliers €	31 /12/2016	31/12/2015
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	2 494	1 993
Intérêts des comptes courants d'associés	- 86	247
Autres charges	59	0
Intérêts et charges assimilées (A)	2 467	2 240
Rémunération de la trésorerie et équivalents	21	25
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	21	25
Montant net des charges financières (A - B)	2 466	2 215

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

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

4. IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

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

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

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

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

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

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

5. DECISIONS A PRENDRE

5.1 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

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

Cette autorisation pourrait être donnée dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2016, 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 pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourront être réalisés par tous

moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

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

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

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

6. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Nous vous demanderons enfin de vous prononcer sur le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement que nous avons engagées au cours de l'exercice écoulé, dont le montant global s'élève à 185 640 €.

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

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

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES EN €

Exercices	2012	2013	2014	2015	2016
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	605 712	605 712	605 712	3 067 590	3 067 590
Nombre d'actions émises	7 126 025	7 126 025	7 126 025	7 481 927	7 481 927
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaires H.T.	15 873 747	16 253 558	18 601 764	17 945 163	18 246 243
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	1 339 201	2 076 258	2 554 046	2 516 768	1 949 510
Impôt sur les bénéfices	135 305	143 224	214 263	212 874	336 460
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	239.867	269.449	409.464	429 731	616 249
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0

3- Résultat des opérations réduit à une seule action :

Résultat après impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	0,13	0,29	0,34	0,34	0,21
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0,034	0,038	0,057	0,058	0,082
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	16	16	16	12	12
Montant de la masse salariale	258 110	208 041	198 124	241 575	286 195
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales....)	95.980	61.635	58.528	70 822	89 236

ANNEXE 2 PROJETS DE RESOLUTIONS

Première résolution : *(Nomination d'un second Commissaire aux comptes titulaire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire :

- la société SAFIR AUDIT, société par actions simplifiée au capital de 9.000 euros, dont le siège est situé 49 A, rue Raoul Blanchart 59500 Douai, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 389 301 938 RCS DOUAI ;

Pour une durée de 6 années qui prendra fin lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

Deuxième résolution : *(Nomination d'un second Commissaire aux comptes suppléant)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant :

- La société SAINT HONORE PARTENAIRES société par actions simplifiée au capital de 1.308.600 euros, dont le siège est situé 149, rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 523 973 683 RCS PARIS ;

Pour une durée de 6 années qui prendra fin lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

Troisième résolution *(Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant en remplacement d'un commissaire aux comptes suppléant démissionnaire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, prend acte de la démission de la société SAFIR AUDIT de son mandat de Commissaire aux comptes suppléant décide de nommer, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, en remplacement de la société SAFIR AUDIT :

- La société GL COMMISSAIRES ASSOCIES , SARL au capital de 7.622,45 euros, dont le siège est situé 235, boulevard Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 418 691 168 RCS Lille ;

Pour la durée du mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société SAFIR AUDIT restant à courir.

Quatrième résolution : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 et approbation des charges non déductibles fiscalement)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et les annexes arrêtés au 31 décembre 2016, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 616.249 euros.

Cinquième résolution : *(Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016)*

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 2016, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2016 et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un résultat bénéficiaire de l'ensemble part du groupe de 7 999 Keuros.

Sixième 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 L 225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées et les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Septième 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 2016 se soldent par un bénéfice de **616.249 euros**, décide de l'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice :	616 249 €
A la réserve légale	246 187 €
Le solde au poste « report à nouveau » pour :	370 062 €

qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de 837 614 euros.

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

Huitième résolution : *(Quitus aux administrateurs)*

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

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

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à

titre indicatif, au 30 avril 2017, 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 quinze euros (15 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie) et le prix minimum sera de sept euros (7 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 11.222.880 euros. Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

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

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

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

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

ANNEXE 3
RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL



Société Anonyme au capital de 3 067 590,07 €uros
 Siège social : 28/34 rue Thomas Edison
 391 683 240 RCS Nanterre

Rapport Social et Environnemental
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

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: 12 salariés dont 6 Femmes
Embauches et licenciements	La société a procédé à l' embauche de 2 personnes en 2015
Rémunérations et leur évolution	Information jugée non pertinente
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	Horaire applicable: 9-12 heures et 14 h - 18 heures,
Absentéisme	Non significatif
Relation sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Information jugée non pertinente
Bilan des accords collectifs	Information jugée non pertinente
Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Information jugée non pertinente
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Information jugée non pertinente
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Information jugée non pertinente

Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Information jugée non pertinente
Le nombre total d'heures de formation	Information jugée non pertinente
Egalité de traitement	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Information jugée non pertinente
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Information jugée non pertinente
Politique de lutte contre les discriminations	Information jugée non pertinente
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Information jugée non pertinente
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Information jugée non pertinente
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Information jugée non pertinente
A l'abolition effective du travail des enfants	Information jugée non pertinente
Politique générale en matière environnementale	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex: Label BBC (Bâtiment Basse Consommation selon la réglementation RT2012 pour l'opération La Noue à 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'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations.

Comptes consolidés 2016

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2016
(IFRS)

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

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

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Comptes consolidés au 31 Décembre 2016

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2016	31/12/2015
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	42 125	41 436
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	163 069	142 354
Immobilisations financières		2 895	2 200
Titres mis en équivalence		6 637	6 501
Impôts différés Actif		1 146	1 455
Total Actif non courants		216 863	194 936
Stocks et en-cours	7.3	17 229	7 931
Clients et comptes rattachés	7.4	10 877	9 083
Autres créances	7.4	7 753	5 720
Trésorerie et équivalents		4 096	3 796
Total Actifs courants		39 954	26 530
Total Actif		256 818	221 467

PASSIF	Notes	31/12/2016	31/12/2015
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	70 151	57 517
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		7 999	10 511
Total Capitaux Propres - part du Groupe		96 570	86 449
Intérêts Hors Groupe		4 805	3 742
Total capitaux propres		101 375	90 190
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	76 305	56 518
Impôts différés Passif		41 552	35 858
Autres passifs non courants	7.7	8 430	2 095
Total Passifs non courants		126 287	94 472
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	2 767	2 676
Dettes financières courantes	7.6	7 639	13 516
Fournisseurs		8 892	11 389
Autres passifs courants	7.7	9 857	9 223
Total Passifs courants		29 154	36 804
Total Passif		256 817	221 466

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/2016 (1)	31/12/2015 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	30 979	36 300	-5 322
Production stockée		31	21	11
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		713	566	147
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	10 063	8 813	1 250
Total Produits d'exploitation		41 786	45 700	-3 914
Achats consommés		-1 477	-2 746	1 270
Autres charges d'exploitation		-17 425	-16 742	-682
Impôts et taxes		-4 435	-4 034	-401
Charges de personnel		-1 178	-1 506	328
Variations nettes des amortissements et provisions		950	-1 865	2 815
Autres charges		-189	-205	16
Total Charges d'exploitation		-23 754	-27 100	3 345
Résultat d'exploitation		18 031	18 600	-569
Résultat financier	7.10	-2 446	-2 215	-231
Résultat courant des sociétés intégrées		15 586	16 385	-799
Résultat Exceptionnel		-3 508	-2 899	-609
Impôts sur les bénéfices	7.11	-5 152	-4 877	-275
Résultat net des sociétés intégrées		6 926	8 609	-1 684
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		2 136	2 413	-277
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 062	11 022	-1 961
Part revenant aux intérêts minoritaires		1 063	511	551
Résultat net de l'ensemble part du groupe		7 999	10 511	-2 512
Résultat par actions (en Euros)		1,095	1,439	
Résultat dilué par action (en Euros)		1,095	1,439	

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de la période		9 062	11 022
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de la période		9 062	11 022

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2015	3 068	15 352	-81	57 600	10 511	3 741	90 190
Résultat global consolidé					7 999	1 063	9 062
Affectation du résultat				10 511	-10 511		0
Augmentation du capital							0
Divers (y.c. variation périmètre)				2 988		2	2 990
Opérations sur actions propres			-867				-867
Situation au 31/12/2016	3 068	15 352	-948	71 099	7 999	4 805	101 375

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé	9 062	11 022
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	-950	1 865
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-2 136	-2 413
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-10 063	-8 813
Impôts différés	4 588	4 428
Capacité d'autofinancement	500	6 089
Var. stocks	-9 298	1 311
Var. créances clients et autres débiteurs	-366	2 118
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-1 906	-3 105
Variation nette des actifs et passifs courants	-11 570	324
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-11 069	6 413
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-3 853	-24 007
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-695	6 909
Var. autres passifs courants / non courants	3 976	-2 289
Incidences variations de périmètre	-1 102	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-1 674	-19 386
Emprunts obtenus	14 812	11 200
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-1 541	-729
Apports en capital	0	2 920
Opérations sur actions propres	-867	438
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	12 403	13 829
Variation nette de trésorerie	-340	857
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	3 337	2 481
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	2 998	3 337

Détail de la trésorerie	31/12/2016	31/12/2015
Trésorerie Actif	4 096	3 796
Trésorerie Passif	1 098	459
Total	2 998	3 337

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Notes annexes aux Etats financiers au 31 Décembre 2016

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 2016 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 Décembre 2016.

Les comptes consolidés, au 31 Décembre 2016, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Note 2. Faits caractéristiques**2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées**

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

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

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m².
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², principalement constitué de bureaux sur six étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33 1/3 % des parts sociales de la SCI DU QUAI LUCIEN LE FRANC à La Courneuve (93) pour un prix de 135 K€. Cette SCI est propriétaire d'un terrain situé sur la commune d'Aubervilliers.
- La société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

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

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

Le Groupe a ensuite poursuivi sa stratégie de croissance par la réalisation de plusieurs autres opérations.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, sont survenus les faits marquants suivants :

1. TOUR DU FORUM

Le groupe a constitué la société « TOUR DU FORUM », société en nom collectif détenue par EFI et EURASIA GESTION PATRIMOINE, respectivement à hauteur de 90% et 10%.

La société a pour objet l'acquisition et/ou la construction et/ou la réhabilitation de tous terrains, immeubles et droits immobiliers en vue de leur revente, location ainsi que la gestion de tous ensembles immobiliers.

La SNC « TOUR DU FORUM » a acquis un ensemble immobilier situé à Sarcelles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 2 700k€.

2. Le site du Havre

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

Au mois d'octobre 2016, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs lots représentant une superficie globale de 6637m2 pour un montant total de 3317k€.

Au cours de l'exercice 2015, trois lots représentant près de 13110m2, avaient été vendus pour un montant total de 6 848 k€.

3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000). Depuis 2014, la société a réalisé huit opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 703 k€ dont deux ont été résiliées au cours de l'exercice 2016.

4. BONY A

La SARL « BONY A » est une nouvelle filiale créée à l'occasion d'une opération de refinancement auprès de la banque SAAR.

Cette société est détenue à hauteur de 99,75% par « BONY ». Le reste du capital étant détenue par « EURASIA GROUPE SA » et « EFI ».

« BONY A » a bénéficié d'un apport en nature d'une partie des biens immobiliers détenus par « BONY ».

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers).

5. JIMEI EUROPE

Le Groupe a procédé au rachat début 2016 des titres de la SCI JIMEI EUROPE. Les titres de cette société étaient détenus principalement par une société de droit Chinois.

Cette société est propriétaire d'un ensemble immobilier sur la commune d'Aulnay-sous-Bois au 2, Rue Nicolas Robert.

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.

6. BNP SAPHIR (GPIL)

Les sociétés GPIL, BnB Saphir, BwB Saphir et Amethyste sont consolidés par mise en équivalence.

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.

7. SCI EURABAT

La SCI EURABAT, créé par le Groupe en 2016, a pris en location-financement un ensemble immobilier (lots de copropriété) situé à Aubervilliers, d'une superficie totale de 10 405.30 m2.

2.2. Financement des opérations

- Le financement de l'opération TOUR DU FORUM a été assuré par une avance en compte courant consenti par EURASIA GROUPE, maison mère de EFI.
- Dans le cadre de l'opération portée par la SCI ZAIS (ensemble immobilier dit « Mareuil »), le Groupe a bénéficié d'un différé de paiement. Le montant résiduel restant dû au 30 juin 2016, soit 3.500k€uros, a fait l'objet d'un remboursement au cours du second semestre de l'exercice.
- Le Groupe a obtenu un prêt de 8500k€ auprès de la banque SAAR LB. Ce financement a permis notamment de rembourser l'emprunt souscrit initialement auprès du CIC (2774k€) et l'emprunt in fine d'un montant de 4085k€, souscrit auprès de la BESV (BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE), arrivé à son terme au cours de l'exercice. Le solde du prêt est destiné à financer les besoins en trésorerie du Groupe.
- L'opération portée par la SCI EURABAT a été réalisée dans le cadre d'un contrat de Crédit-bail.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 Décembre 2016

Néant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2016, 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 2016, sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2016 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1 er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies – Cotisations des membres du personnel », publiés le 9 janvier 2015 ; Ces amendements limités s'appliquent aux cotisations des membres du personnel à des régimes à prestations définies. L'objectif des amendements est de clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel, par exemple, les contributions des membres du personnel qui sont calculées en fonction d'un pourcentage fixe du salaire. Ces contributions peuvent être comptabilisées comme une réduction du coût des services rendus de la période

pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'être affectées aux périodes de service.

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012), adoptée par l'Union européenne le 9 janvier 2015 ; L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne sont pas déjà incluses dans un autre projet.
- Amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes », adoptée par l'Union européenne le 24 novembre 2015 ; cet amendement précise que l'acquisition d'intérêt dans une « Joint Operation », qui constitue un « business » au sens d'IFRS 3, doit être comptabilisée selon les principes d'IFRS 3, sauf exceptions.
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables », adoptée par l'Union européenne le 2 décembre 2015 ; cet amendement précise que l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels n'est pas appropriée.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014), adoptée par l'Union européenne le 15 décembre 2015 ; Ces amendements portent sur les normes IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 et IAS 34.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union européenne le 18 décembre 2015. Ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel et à tenir compte de la notion de matérialité pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

L'entrée en vigueur de ces normes et interprétations n'a pas impacté les comptes du Groupe au 31 décembre 2016.

Le Groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2016 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », adopté par l'Union européenne le 22 septembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et IAS 11 « Contrats de Construction ». IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. Pour le groupe, cette norme pourrait avoir des incidences sur les activités de promotion immobilière, dont l'analyse est en cours.
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016. La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1er janvier 2018. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité sur les comptes.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ». L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs

- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie
- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ». Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.
- Amendements à IFRS 15. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires
- IFRS 16 « Contrats de location » ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue en 2017. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), publié le 8 décembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2017 ou 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.
- Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », publié le 8 décembre 2016 ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.

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 2016. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

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

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur

recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

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

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

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

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016

- Méthodologie d'expertise :

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

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 Décembre 2016 par SOLVIMO EXPERTISE.

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

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

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes 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 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 que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

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

5.14. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 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 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 SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

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		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%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	22,9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

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

Compte-tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, GPIL SA et ses filiales Améthyste France, BwB Saphir, BnB Saphir ainsi que la « SCI 135 Rue des cités » sont consolidés depuis 2014 selon la méthode de la mise en équivalence.

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

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 28 sociétés au 31 Décembre 2016.

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice :

- BONY A
- SCI JIMEI EUROPE
- TOUR DU FORUM
- CENTRE EURABAT
- HOTEL EURASIA
- HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS

Ces sociétés ont été créées par le Groupe dans le cadre de ses opérations immobilières.

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

7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	40 758				809	41 567
Autres immobilisations incorporelles	800	20	260			560
Ecart d'acquisition	990					990
Total	42 548	20	260	0	809	43 117
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	121	12	132			2
Total des amortissements	121	12	132	0	0	2
Total net	42 427					43 115

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 2016.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	128 474	109	248	9 640	9 254	147 229
Agencements et constructions	5 590	29	0	6 350	0	11 969
Autres immobilisations corporelles	12 844	3 695	7 618	1	0	8 922
Total valeurs brutes	146 908	3 833	7 866	15 990	9 254	168 120
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	4 555	684	302	114	0	5 051
Total des amortissements	4 555	684	302	114	0	5 051
Immobilisations corporelles nettes	142 353					163 069

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

L'ensemble immobilier situé au 15, Rue Villebois Mareuil et 33 Rue du Goulet à Aubervilliers, initialement enregistré en immobilisations a été reclassé par le Groupe, au 31 Décembre 2016, en stock immobilier.

Par ailleurs, les sociétés entrées dans le périmètre de consolidation en 2016 portent les opérations suivantes :

- La société JIMEI possède un ensemble immobilier dans la commune de Gennevilliers (Route Principale). Cet ensemble immobilier a été classé en « Immeubles de Placement » par le Groupe et valorisé à la Juste Valeur.
- La SCI EURABAT, créé par le Groupe en 2016, a pris en location-financement un ensemble immobilier (lots de copropriété) situé à Aubervilliers, d'une superficie totale de 10 405.30 m². L'ensemble immobilier n'a pas fait l'objet de classement en « Immeubles de placement », au 31 décembre 2016, à défaut de revenus locatifs à cette date.

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 23223 k€ au 31 Décembre 2016 (juste valeur pour les immeubles classés en « Immeubles de placement »).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Matières premières et fournitures	118		118	67
Stocks immobiliers	17 111		17 111	7 864
Total des stocks	17 229	0	17 229	7 931

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 stocks immobilier de l'ensemble immobilier dit MAREUIL.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 Décembre 2016 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2015	1 661	84	3 661			2 458	7 864
+ Variation de périmètre							0
+ Variation de périmètre					2 781	612	3 393
+ Coûts d'achats / travaux	124		132	7 068			7 324
- Coût de revient ventes	-1 470						-1 470
Stocks au 31/12/2016	315	84	3 793	7 068	2 781	3 070	17 111

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Clients et comptes rattachés	12 650	-1 774	10 877	9 083

Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 732	0	1 732	1 252
Autres créances	5 706	0	5 706	4 372
Charges constatées d'avance	315		315	97
Total des autres créances	7 753	0	7 753	5 720
Actifs Courants - Total des créances	20 403	-1 774	18 629	14 803

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. Aucune opération n'est intervenue sur l'exercice 2016.

7.5.2. Réserves

Au 31 Décembre 2016, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2016.

7.5.4. Actions propres

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

Plusieurs opérations de cessions et de rachats d'actions sont intervenues au cours de l'exercice 2016, ramenant le montant des titres auto-détenues de 82 738,71€, à la clôture de l'exercice 2015, à 866 700,71 euros fin décembre 2016.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2015	Variation
Emprunts bancaires	52 759	49 552	36 699	12 853	3 207	50 027	2 733
Contrats location financement	10 178	8 845	5 423	3 422	1 333	4 681	5 498
Concours bancaires	1 098	0	0	0	1 098	459	639
Dépôts de garantie	4 985	4 985	4 985	0	0	4 969	17
Autres dettes financières	14 923	12 922	12 922	0	3 511	9 899	5 023
Total des dettes financières	83 944	76 305	60 030	16 275	9 150	70 034	13 910

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 31/12/2016	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	52 759	20 134	32 625	0
Contrats location financement	10 178	0	10 178	0
Concours bancaires	1 098	0	1 098	0
Dépôts de garantie	4 985	0	0	4 985
Autres dettes financières	14 923	0	0	14 923
Total des dettes financières	83 944	20 134	43 902	19 908

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	2 767	0	0	0	2 767
Dettes sociales	228	0	0	0	228
Dettes fiscales	6 141	0	0	0	6 141
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 050	1 010	1 010	0	40
Autres dettes	8 117	7 420	7 420	0	697
Produits constatés d'avance	2 751	0	0	0	2 751
Total des autres passifs	21 055	8 430	8 430	0	12 624

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	25 719	24 235
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 932	10 017
Autres	1 328	2 049
Chiffre d'affaires	30 979	36 300

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Juste valeur immeubles	9 254	10 473
Juste valeur droits au bail	809	-1 660
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	10 063	8 813

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	2 494	1 993
Intérêts des comptes courants d'associés	-86	247
Autres charges	59	0
Intérêts et charges assimilées (A)	2 467	2 240
Rémunération de la trésorerie et équivalents	21	25
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	21	25
Montant net des charges financières (A - B)	2 446	2 215

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Impôts exigibles	564	449
impôts différés	4 279	4 076
Impôts différés sur activation déficit	309	352
Impôts	5 152	4 877

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

8 – Autres informations**8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

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

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

8.2. PARTIES LIEES

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

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

Au 31 Décembre 2016, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 153 248 euros.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de la société DUBLIN d'un compte courant créditeur de 81 248 € à fin décembre 2016.
- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de EURASIA GROUPE d'un compte courant créditeur de 274 889 € à fin décembre 2016.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

- Avec la société EFI

- La société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait, au 30 juin 2012, une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 31 Décembre 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières. Au 31 Décembre 2016, ces avances ont été remboursées par compensation en compte courant.
- De son côté, EFI dispose à fin décembre 2016 d'une dette vis-à-vis du Groupe EURASIA d'un montant global de 2 748 751 euros.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration frais
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	2 533
SCI BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	2 449
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%)	10 200
EURASIA GESTION PATRIMOINE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA à hauteur de 5 950 K€ + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 k€.	6 222
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 091
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 065
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	529
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	2 297
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	1 998
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	9 600
EURASIA GROUPE	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	- Privilège de Prêteur de deniers - Délégation / cession des loyers	6 600
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	6 490
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	5 060
ZAIS	J.S.B.F. MAREUIL	Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier Mareuil	6 000
EURASIA GROUPE	PALATINE		3 267
EURASIA GROUPE	Natixis		2 714
EURABAT	Natixis	Crédit bail immobilier	7 574
Total			75 690

**Rapport du
commissaire aux
comptes sur les
comptes consolidés**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX
COMPTES**

Sur les comptes consolidés
de

eurasia groupe

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

Exercice clos le 31/12/2016

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les actionnaires,

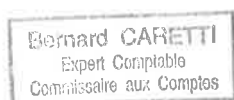
En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, j'ai procédé au contrôle des comptes consolidés de EURASIA GROUPE relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 Décembre 2016 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

1) OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES :

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

Je certifie que les comptes consolidés de l'exercice 2016 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.



2) JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

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

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

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

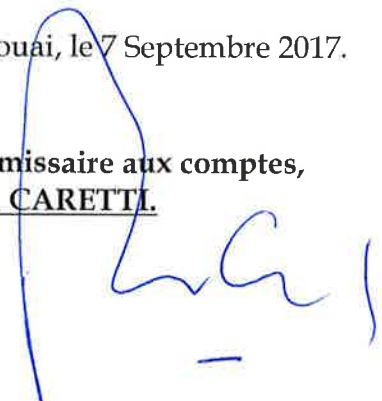
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3) VERIFICATIONS SPECIFIQUES :

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

Fait à Douai, le 7 Septembre 2017.

Le Commissaire aux comptes,
Bernard CARETTL.



Comptes sociaux 2016

Désignation de l'entreprise : EURASTIA GROUPE SA		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 1 1 2 					
Adresse de l'entreprise 28/34 rue Thomas Edison		92230 GENNEVILLIERS	Durée de l'exercice précédent * 1 1 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, 3 1 1 2 2 0 1 6 				
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3			
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	953 659	AC 634 443	319 216		
	Frais de développement *	CX		CQ			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	4 480	AG	4 480		
	Fonds commercial (1)	AH	2 179 675	AI	2 179 675		
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	700 000	AK	151 606	548 394	
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
ACTIF IMMOBILISÉ * IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	4 605 000	AO	4 605 000		
	Constructions	AP	15 084 944	AQ	5 046 920	10 038 023	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	53 533	AS	25 400	28 132	
	Autres immobilisations corporelles	AT	885 608	AU	425 447	460 161	
	Immobilisations en cours	AV	1 736 758	AW		1 736 758	
	Avances et acomptes	AX	2 191 200	AY		2 191 200	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES *	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
		Autres participations	CU	18 571 711	CV	500 000	18 071 711
		Créances rattachées à des participations	BB	3 627 800	BC		3 627 800
		Autres titres immobilisés	BD		BE		
Prêts		BF	971 431	BG		971 431	
Autres immobilisations financières *	BH	2 676 635	BI		2 676 635		
TOTAL (II)		BJ	54 242 433	BK	6 783 817	47 458 616	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN		BO		
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
		Marchandises	BT	33 200	BU		33 200
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW		
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	6 492 391	BY	991 167	5 501 224
		Autres créances (3)	BZ	3 619 655	CA		3 619 655
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
		DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	949 439	CE	
Disponibilités	CF		788 075	CG		788 075	
Comptes de régularisation	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE (3)*		CH	235 700	CI	235 700	
		TOTAL (III)	CJ	12 118 459	CK	991 167	11 127 292
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Écarts de conversion actif * (VI)	CN					
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	66 360 893	1A	7 774 984	58 585 909	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		1 300 000	(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	2 676 635	(3) Part à plus d'un an :	CR
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :		Stocks :			Créances :	

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

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 <input style="width: 50px;" type="text" value="EK"/>)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	60 572
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input style="width: 50px;" type="text" value="B1"/>)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * <input style="width: 50px;" type="text" value="EJ"/>)	DG	
	Report à nouveau	DH	467 552
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	616 249
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	19 564 576
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
	Avances conditionnées	DN	
	TOTAL (II)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	
	Provisions pour charges	DQ	
	TOTAL (III)	DR	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	11 372 290
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input style="width: 50px;" type="text" value="EI"/>)	DV	21 746 787
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	3 487 131
	Dettes fiscales et sociales	DY	884 505
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	15 120
Autres dettes	EA	1 515 500	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	
TOTAL (IV)	EC	39 021 333	
	Ecarts de conversion passif * (V)	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	58 585 909
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C	
		1D	
		1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	1F	
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	29 941 165	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	839 132	

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	1 776 158	FB	1 593	FC	1 777 751	
	Production vendue	} biens *	FD		FE		FF	
			} services *	FG	16 359 992	FH	108 500	FI
	Chiffres d'affaires nets *	FJ		18 136 150	FK	110 093	FL	18 246 243
	Production stockée *					FM	1 279 679	
	Production immobilisée *					FN	410 457	
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP	1 670 097	
	Autres produits (1) (11)					FQ		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	21 606 475
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	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	15 904 101	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	1 704 959	
	Salaires et traitements *					FY	286 195	
	Charges sociales (10)					FZ	89 236	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	} - dotations aux amortissements *				GA	1 407 233
			} - dotations aux provisions				GB	596 508
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC	813 113
	Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE		
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	20 801 345	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	805 130	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	51 216	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	2 000 000	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)						GP	2 051 216	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ	500 000	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	446 565	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)						GU	946 565	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	1 104 651	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	1 909 781	

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA GROUPE SA		Néant <input type="checkbox"/> *	
				Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA	490 670	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB	650 000	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	1 140 670	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE	1 710 847	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF	336 460	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)		HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	2 047 307	
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)				HI	(906 637)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		(IX)	HJ		
Impôts sur les bénéfices *		(X)	HK	386 896	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	24 798 361
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	24 182 112
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – total des charges)				HN	616 249
RENVois	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO	
	(2)	Dont	produits de locations immobilières	HY	
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3)	Dont	– Crédit-bail mobilier *	HP	
			– Crédit-bail immobilier	HQ	617 092
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IH	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		IJ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		IIX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC	
			Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
	(9)	Dont transferts de charges		A1	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		A2	
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4	
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives	A6	obligatoires	A9	
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N		
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
Charges non déductibles			171 166		
Créances irrécouvrable antérieurement provisionnés			1 462 699		
Cession titre de participation			100 000	650 000	
Indemnité sur rachat site			74 275		
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N		
			Charges antérieures	Produits antérieurs	

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

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise EURASTIA GROUPE SA										Néant <input type="checkbox"/>			
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations					
						1		2		3			
								Concurremment à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste			
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I				CZ	1 145 792		D8			D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II				KD	2 884 155		KE			KF		
CORPORELLES	Terrains				KG	4 605 000		KH			KI		
	Constructions	Sur sol propre	Droit Comptables	L9	KJ	7 245 000		KK			KL		
		Sur sol d'autrui	Droit Comptables	M1	KM	7 839 944		KN			KO		
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				KP			KQ			KR		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				KS	237 531		KT			KU	164 052	
	Installations générales, agencements, aménagements divers †				KV	519 536		KW			KX	410 457	
	Autres immobilisations corporelles				KY	114 280		KZ			LA		
	Matériel de transport *				LB	38 494		LC			LD	13 010	
	Matériel de bureau et mobilier informatique				LE			LF			LG		
	Emballages récupérables et divers †				LH	585 000		LI			LJ	1 545 838	
	Immobilisations corporelles en cours				LK	365 200		LL			LM	1 826 000	
	Avances et acomptes				LN	21 549 984		LO			LP	3 959 357	
TOTAL III													
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G			8M			8T		
	Autres participations				8U	19 917 252		8V			8W	13 473 637	
	Autres titres immobilisés				1P			1R			1S		
	Prêts et autres immobilisations financières				1T	2 850 448		1U			1V	976 199	
	TOTAL IV				LQ	22 767 700		LR			LS	14 449 836	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG	48 347 631		ØH			ØJ	18 409 194		
CADRE B		IMMOBILISATIONS				Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou réévaluation par mise en équivalence			
						par virement de poste à poste		3		4			
						1		2					
								par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice			
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I				IN			ØØ	192 133		DØ	953 659	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II				IO			LV			LW	2 884 155	
CORPORELLES	Terrains				IP			LX			LY	4 605 000	
	Constructions	Sur sol propre			IQ			MA			MB	7 245 000	
		Sur sol d'autrui			IR			MD			ME	7 839 944	
	Inst. gales, agencés et am. des constructions				IS			MG			MH		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				IT	348 050		MJ	53 533		MK	53 533	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencés, aménagements divers			IU	71 731		MM	858 262		MN	858 262	
		Matériel de transport			IV	108 117		MP	6 163		MQ	6 163	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier			IW	30 321		MS	21 183		MT	21 183		
	Emballages récupérables et divers †			IX			MV			MW			
	Immobilisations corporelles en cours				MY	394 081		MZ	1 736 758		NA	1 736 758	
	Avances et acomptes				NC			ND	2 191 200		NE	2 191 200	
	TOTAL III				NY	952 299		NG	24 557 042		NH	24 557 042	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				IZ			ØU			M7		
	Autres participations				IO	11 191 378		ØX	22 199 511		ØY	22 199 511	
	Autres titres immobilisés				II			ØB			ØC		
	Prêts et autres immobilisations financières				I2	178 582		ØE	3 648 066		ØF	3 648 066	
	TOTAL IV				I3	11 369 959		ØN	25 847 577		ØK	25 847 577	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				I4	12 514 391		ØK	54 242 433		ØL	54 242 433		

**TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION
SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES**

Exercice N clos le

3 | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 6

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 SANéant *

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) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

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

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

1 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE.....

2 - FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

3 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE

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

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

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

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

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		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	CY	608 582	EL	217 995	EM	192 133	EN	634 443
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL II	PE	93 296	PF	58 310	PG		PH	151 606
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM	571 544	PN	457 916	PO		PQ	1 029 459
	Sur sol d'autrui	PR	3 439 134	PS	578 327	PT		PU	4 017 461
	Inst. générales, agencements et aménagement des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ	205 988	QA	7 462	QB	188 050	QC	25 400
Autres immobilisations	Inst. générales, agencements, aménagement divers	QD	402 905	QE	80 776	QF	71 731	QG	411 950
	Matériel de transport	QH	110 259	QI	1 844	QJ	108 117	QK	3 986
corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	34 509	QM	4 605	QN	29 603	QO	9 511
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	4 764 340	QV	1 130 929	QW	397 501	QX	5 497 768
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	5 466 217	ØP	1 407 233	ØQ	589 634	ØR	6 283 817

CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES									
Immobilisations amortissables		DOTATIONS						REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
		Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel				
Frais établissements	TOTAL I	M9	N1	N2	N3	N4	N5				N6
Autres immob. incorporelles	TOTAL II	N7	N8	P6	P7	P8	P9				Q1
Terrains		Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7				Q8
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5				R6
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3				S4
	Inst. gales, agenc. et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1				T2
Inst. techniques mat. et outillage		T3	T4	T5	T6	T7	T8				T9
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc. am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6				U7
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4				V5
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2				W3
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9				X1
TOTAL III		X2	X3	X4	X5	X6	X7				X8
Frais d'acquisition de titres de participations	TOTAL IV	NL			NM						NO
Total général (I + II + III + IV)		NP	NQ	NR	NS	NT	NU				NV
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)		NW			NY						NZ
				Total général non ventilé (NS + NT + NU)			Total général non ventilé (NW - NY)				

CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*			
		Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations				SP	SR

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

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice	DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice				
		1	2	3	4				
Désignation de l'entreprise EURASIA GROUPE SA Néant <input type="checkbox"/> *									
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC				
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF				
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI				
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO				
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6				
	Provisions 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	- incorporelles	6A	6B	6C	6D			
		- corporelles	6E	6F	6G	6H			
		- titres mis en équivalence	02	03	04	05			
		- titres de participation	9U	9V	9W	9X			
		- autres immobilisations financières (1) *	06	07	08	09			
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S				
	Sur comptes clients	6T	1 848 151	6U	813 113	6V	1 670 097	6W	991 167
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A	
	TOTAL III	7B	1 848 151	TY	1 313 113	TZ	1 670 097	UA	1 491 167
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C	1 848 151	UB	1 313 113	UC	1 670 097	UD	1 491 167
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE	1 409 621	UF	1 670 097			
	- financières		UG	500 000	UH				
	- exceptionnelles		UJ		UK				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I.					10				

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

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

CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		UL	3 627 800	UM	3 627 800	UN				
	Prêts (1) (2)		UP	971 431	UR	971 431	US				
	Autres immobilisations financières		UT	2 676 635	UV	2 676 635	UW				
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		VA	364 401		364 401					
	Autres créances clients		UX	6 127 989		6 127 989					
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prêts ou remis en garantie ² antérieurement constituée ³)		UO								
	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	141 389		141 389				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN							
		Divers		VP							
	Groupe et associés (2)		VC	1 377 017		1 377 017					
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR	2 101 249		2 101 249					
	Charges constatées d'avance		VS	235 700		235 700					
	TOTAUX		VT	17 623 612	VU	17 623 612	VV				
RENVIS	(1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice		VD	568 600						
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice		VE	69 026						
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		VF	568 600						
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	11 372 290		2 292 122		9 080 168			
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	13 289 443		13 289 443						
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	3 487 131		3 487 131						
Personnel et comptes rattachés		8C	22 813		22 813						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	28 712		28 712						
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	212 402		212 402					
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	13 317		13 317					
	Obligations cautionnées		VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	607 261		607 261					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	15 120		15 120						
Groupe et associés (2)		VI	8 457 345		8 457 345						
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	1 515 500		1 515 500						
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ									
Produits constatés d'avance		8L									
TOTAUX		VY	39 021 333	VZ	29 941 165		9 080 168				
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VJ	666 141	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques	VL			
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK	1 441 601						

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

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

2058-A-SD

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

Néant Exercice N clos le **31 12 2016**

I. RÉINTÉGRATIONS

BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE

WA 616 249

Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail (entreprises à l'IR) de l'exploitant ou des associés de son conjoint		moins part déductible	à réintégrer :	WB	
	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	XC	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)	WF	Taxe sur les voitures particulières des sociétés (entreprises à l'IS)	WG		
	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	XW	
	Amendes et pénalités	WJ	Charges financières (art. 212 bis)	XZ		
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI				XY	
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2031-NOT-SD)				I7	386 896
	Quote-part Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE	WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI	L7	K7	
	Moins-values nettes à long terme		- imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (16 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %		I8 ZN	
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs		- plus-values nettes à court terme - plus-values soumises au régime des fusions		WN WO		
Écart de valeurs liquidatives sur OPCVM (entreprises à l'IS)				XR		
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)	SU	Zones d'entreprises (activité exonérée)	SW	WQ	185 670
	Déficits étrangers antérieurement déduits par les PME (art. 209 C)	SX	Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro	M8		
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage				Y1		
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage				Y3		
				WR	1 188 815	

II. DÉDUCTIONS

PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE

Quote-part dans les pertes subies par une société de personne ou un G.I.E.				WS		
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégré dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B-SD, cadre III)				WT		
Plus-values nettes à long terme	- imposées au taux de 15 % (16 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)			WU		
	- imposées au taux de 0 %			WV		
	- imposées au taux de 19 %			WH		
	- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures			WP		
Autres plus-values imposées au taux de 19 %			WW			
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée			XB	I6		
Régime des sociétés mères et des filiales (Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation)			2A	WZ		
Produit net des actions et parts d'intérêts :				XA		
Majoration autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer.				ZY		
Majoration d'amortissement				XD		
Abattement sur le bénéfice et exonérations	Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)	K9	Entreprises nouvelles(44 sexies)	L2	L5	XF
	Pôle de compétitivité hors CICE (art. 44 undecies)	L6	Société investissements immobiliers cotées (art. 208 C)	K3	PA	
	Zone franche urbaine - TE (art. 44 octies et 44 octies A)	ØV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	1F	XC	
			Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)		PC	
Écart de valeurs liquidatives su OPCVM (entreprises à l'IS)				XS		
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	dont déduction exceptionnelle pour investissement	X9	Créance dégagée par le report en arrière de déficit	ZI	XG	28 127
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage				Y2		

III. RÉSULTAT FISCAL

TOTAL II

Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	bénéfice (I moins II)	XI	160 688	XH	28 127
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)	déficit (II moins I)	ZL		XJ	
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)				XL	
Résultat fiscal Bénéfice (ligne XN) ou déficit reportable en avant (ligne XO)		XN	160 688	XO	

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

EBP Informatique 2017

Désignation de l'entreprise : **EURASIA GROUPE SA**Néant ***I. SUIVI DES DÉFICITS**

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	
Déficits imputés (total lignes XB et XI du tableau 2058-A)	K5	
Déficits reportables (différence K4-K5)	K6	
Déficit de l'exercice (tableau 2058A, ligne XO)	YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6+YJ)	YK	

II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTESMontant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées
sous le régime de l'article 39-1. 1° bis Al. 1^{er} du CGI, dotations de l'exercice

ZT

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° bis Al. 2 du CGI *

ZV

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

TOTALS (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)
à reporter au tableau 2058-A :

YN

YO

ligne WI

ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice		Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1			

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

XU

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

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

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RENSEIGNEMENTS DIVERS

2058-C-SD

Formulaire obligatoire

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

Néant

ORIGINES	Code	Montant	AFFECTATIONS	Affectations aux réserves		Code	Montant
				- Réserves légales	- Réserves légales		
Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	37 821	Affectations aux réserves		ZB		
Résultat de l'exercice précédent celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	429 731	Dividendes		ZD		
Prélèvements sur les réserves	ØE		Autres répartitions		ZE		
			Report à nouveau		ZF		
TOTAL I	ØF	467 552			ZG		429 731
			(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II)		ZH		429 731
			TOTAL II				

DISTRIBUTIONS (ARTICLE 235 TER ZCA)

Montant total des sommes distribuées devant donner lieu au paiement de la contribution prévue à l'article 235 ter ZCA au titre de l'exercice **XV**

RENSEIGNEMENTS DIVERS

				Exercice N		
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier	(précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)	J7	YQ		
	- Engagements de crédit-bail immobilier			YR		
	- Effets portés à l'escompte et non échus			YS		
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance			YT	32 500	
	- Locations, charges locatives et de copropriété	(dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8	XQ	12 994 103	
	- Personnel extérieur à l'entreprise			YU		
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)			SS	439 596	
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages			YV		
IMPÔTS ET TAXES	- Autres comptes	(dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES	ST	2 437 903	
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052				ZJ	15 904 101
	- Taxe professionnelle, CFE, CVAE			YW	39 706	
TVA	- Autres impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe intérieure sur les produits pétroliers)	ZS	9Z	1 665 253	
	Total du poste correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052				YX	1 704 959
DIVERS	- Montant de la TVA collectée			YY	3 709 321	
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations			YZ	3 411 428	
	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS de 2015)			ØZ	292 333	
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition			ØS		
RÉGIME DE GROUPE	- Effectif moyen du personnel (dont : apprentis : _____ handicapés : _____)			YP	11.00	
	- Effectif affecté à l'activité artisanale			RL		
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société			ZK	1.00 %	
	Numéro de centre de gestion agréé XP		- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)		Si oui cocher 1 Sinon 0 ZR <input type="checkbox"/>	
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 qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI				RH		
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	JÐ	Plus-values à 15 %	JN	Plus-values à 0 %	JO	
		Plus-values à 19 %	JP	Imputations	JF	
Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale	JH	<input type="checkbox"/>	N° SIRET de la société mère du groupe	JJ		

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Formulaire obligatoire (article 55 A
du code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : EURASIA GROUPE SA

Néant **A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE**

Nature et date d'acquisition des éléments cédés ⁽¹⁾	Valeur d'origine ⁽²⁾	Valeur nette réévaluée ⁽³⁾	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt ⁽⁴⁾	Autres amortissements ⁽⁵⁾	Valeur résiduelle ⁽⁶⁾
1 Titre Sci ZAIS 01/09/2016	390 000				390 000
2 Titre Sarl CORTEL 01/09/2016	110 000				110 000
3 Titre Sci FELIX 29/01/2016	8 100 000				8 100 000
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *

Prix de vente ⁽⁷⁾	Montant global de la plus-value ou de la moins-value ⁽⁸⁾	Court terme ⁽⁹⁾	Long terme ⁽¹⁰⁾			Plus-value taxable à 19 % ⁽¹¹⁾
			19 %	15 % ou 16 %	0 %	
1 800 000	410 000	410 000				
2 350 000	240 000	240 000				
3 8 000 000	(100 000)	(100 000)				
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
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 utilisés		+				
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) ⁽¹²⁾		550 000				
CADRE B plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) ⁽¹³⁾		(A)	(B)	(B)	(C)	
CADRE C autres plus-values taxable à 19 % ⁽¹¹⁾				(B) (Ventilation par taux)		

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

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

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

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 16 % ❷.

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

- ❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés
 ❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

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

Origine ❶	Moins-values à 16 % ❷	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 16 % ❸	Solde des moins-values à 16 % ❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1		
	N-2		
	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

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

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

(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

**Rapport du
commissaire aux
comptes sur les
comptes sociaux
2016**

CAC

Bernard CARETTI

Commissaire aux
Comptes

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 3.067.590 €uros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS
du
COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2016

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

du

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'exercice clos le 31/12/2016

de la

Société Anonyme

EURASIA GROUPE SA

Au Capital de 3.067.590 Euros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2016 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société EURASIA GROUPE SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de mes appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

I. Opinion sur les comptes annuels :

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

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

II. Justification des appréciations :

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

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

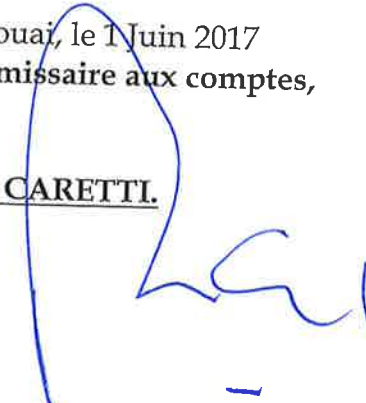
III. Vérifications et informations spécifiques :

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

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

Fait à Douai, le 1 Juin 2017
Le Commissaire aux comptes,

Bernard CARETTL.



**Rapport spécial du
commissaire aux
comptes sur les
comptes sociaux
2016**

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 3.067.590 €uros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
du
COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2016

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

du
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Sur l'exercice clos le 31/12/2016
de la
Société Anonyme

EURASIA GROUPE

Au Capital de 3.067.590 €uros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

Présenté à
L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
Statuant sur les comptes 2016

Aux actionnaires,

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

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

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

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

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L-225-40 du code de commerce, j'ai été avisé des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration

Convention avec la SCI CENTRE EURABAT

Nantissement des 99 parts sociales de la sci Centre Eurabat au profit des sociétés Natixis Lease et Bpi France. Eurasia Groupe est caution personnelle et solidaire de Centre Eurabat à hauteur de 6 350 000 euros.
Motif : acheter un immeuble 84 rue Félix Faure à Aubervilliers.

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

Convention avec la Société TRANSPLEX

Souscription par Eurasia Groupe d'un engagement de caution solidaire à hauteur de 5 500 000 euros pour sa filiale, la Société Transplex.
Motif : acheter un immeuble 57 rue de la Haie Coq à Aubervilliers.

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

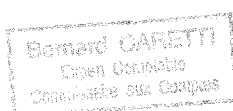
Convention avec la sci ZAIS

Apport à sci Zais de 100 parts sociales société Cortel détenues par Eurasia Groupe.
Motif : capitaliser la sci Zais à la demande de la banque pour disposer de financements complémentaires.

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

Convention avec la sci ZAIS

Apport à sci Zais de 120 parts sociales sci Eurasia détenues par Eurasia Groupe.
Motif : capitaliser la sci Zais à la demande de la banque pour disposer de financements complémentaires.



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

Convention avec la sas EURASIA HOTEL

Apport à sas Eurasia Hotel des parts sci Felix détenues à 100% par Eurasia Groupe.

Motif : capitaliser la sas Eurasia Hotel à la demande de la banque pour disposer de financements complémentaires

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE , co-gérant SCI FELIX et Président d' EURASIA HOTEL.

Convention avec la sci ZAIS

Autorisation d'emprunt donnée à sci Zais pour 5 000 000 euros.

Motif : Refinancement charge foncière et accompagnement travaux pour un terrain 15 rue Villebois Mareuil à Aubervilliers.

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

Convention avec la société BONY

Autorisation de se porter caution solidaire de la Société Bony pour un emprunt de 8 500 000 euros et autorisation de constituer la Société BonyA.

Motif : séparer les trois ensembles immobiliers de Bony à la demande des banques.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant des Sociétés BONY et BONYA.

Convention avec la société SHAOOSH

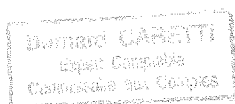
Montant du à Shaoosh au 31/12/2016 par Eurasia Groupe : 140 000 euros

SHAOOSH est détenue à 97% par EURASIA GROUPE.

Convention avec la sci GROUPE PARMENTIER ET ASSOCIES

Avance consentie par Eurasia Groupe à la sci Groupe Parmentier et associés au 31/12/2016 : 600 000 euros

EURASIA GROUPE est associée de la SCI GROUPE PARMENTIER



CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R 225-30 du code de commerce, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1) Convention avec Monsieur WANG Hsueh Sheng :

Monsieur WANG Hsueh Sheng possède à la date du 31/12/2016 un compte courant qui s'élève à 274 889.15 €uros.

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

2) Convention avec la SARL CORTEL :

Les avances consenties à la SARL CORTEL au 31/12/2016 s'élèvent à 35 744.52 €uros. Des produits financiers pour un montant de 357 €uros seront facturés sur cette avance.

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

3) Convention avec la SCI ZAIS :

Les avances consenties à la SCI ZAIS au 31/12/2016 s'élèvent à 1 150 000 €uros + 3 833 €uros de produits financiers.

Les sommes dues à SCI ZAIS au 31/12/2016 s'élèvent à 257 486.46 €uros + 2620 d'intérêts de compte courant.

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

4) Convention avec Madame WANG Mei Hua :

Madame WANG Mei Hua possède à la date du 31/12/2016 un compte courant qui s'élève à 366 €uros. Madame WANG Mei Hua est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

5) Convention avec Mademoiselle WANG Sandrine :

Mademoiselle WANG Sandrine possède à la date du 31/12/2016 un compte courant qui s'élève à 29.761,30 €uros.

Mademoiselle WANG Sandrine est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

6) Convention avec la SARL TRANSPLEX :

Le montant dû à la SARL TRANSPLEX au 31/12/2016 s'élève à 7 920 840.80 €uros + 70 186 €uros d'intérêts de compte courant.

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

7) Conventions avec la SAPHIR GPIL SA :

Les sommes dues à la SAPHIR GPIL SA au 31/12/2016 s'élèvent à 4 745 691.50 €uros.

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

8) Conventions avec la Société EFI :

Les sommes dues à la Société EFI au 31/12/2016 s'élèvent à 1 748 751.10 €uros + 27 989 € d'intérêts de compte courant.

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

9) Conventions avec la SNC BONY :

Les avances consenties à la SNC BONY au 31/12/2016 s'élèvent à 19.000 €uros.

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

10) Conventions avec icp France :

Les avances consenties à Icp France au 31/12/2016 s'élèvent à 131 835.47 €uros. Des produits financiers pour un montant de 1 118 €uros seront facturés sur cette avance

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et Gérant de la SARL ICP France

11) Conventions avec la SCI FELIX :

Les avances consenties à la SCI FELIX au 31/12/2016 s'élèvent à 373 936.72 €uros. Des produits financiers pour un montant de 1 201 €uros seront facturés sur cette avance.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et co-gérant de la SCI FELIX

12) Conventions avec la SAS 100 AVENUE STALINGRAD

Les avances consenties à la SAS 100 AVENUE STALINGRAD au 31/12/2016 s'élevaient à 2. 205 040.54 euros. Des produits financiers pour un montant de 20 611 euros seront facturés sur cette avance.

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

13) Conventions avec la SCI RIWA

Les avances consenties à la SCI RIWA au 31/12/2016 s'élevaient à 259 597.22 €uros. Des produits financiers pour un montant de 2 596 euros seront facturés sur cette avance.

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


14) Conventions avec la SCI EURASIA

Les avances consenties à la SCI EURASIA au 31/12/2016 s'élevaient à 105 958.73 €uros.

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

Douai, 1 Juin 2017
Le Commissaire aux Comptes,

Bernard CARETTI.



**Attestation du commissaire aux comptes
sur les informations communiquées dans
le cadre de l'article L. 225115 4° du code
de commerce relatif au montant global
des rémunérations versées aux personnes
les mieux rémunérées pour l'exercice clos
le 31/12/2016**

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme au capital de 3 067 590€

Siège social : 28/34 RUE THOMAS EDISON 92230

R.C.S : 391 683 240 RCS NANTERRE

Attestation du commissaire aux comptes sur les informations
communiquées dans le cadre de l'article L. 225115 4° du code
de commerce relatif au montant global des rémunérations
versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice
clos le 31/12/2016

Cabinet BERNARD CARETTI

Siège social : 49A RUE RAOUL BLANCHARD, 59500

Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2016

Aux Actionnaires,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225 115 4° du code de commerce, j'ai établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31/12/2016, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il m'appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de ma mission de commissariat aux comptes, j'ai effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31/12/2016. Mon audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées. Par conséquent, je n'ai pas effectué mes tests d'audit et mes sondages dans cet objectif et je n'exprime aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2016.

Sur la base de mes travaux, je n'ai pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées figurant dans le document joint

et s'élevant à 175 220 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2016.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées au sens de l'article L. 225-115 4° du code de commerce.

Fait à DOUAI, le 01/06/2017

BERNARD CARETTI
Commissaire aux comptes

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernard Caretti', is written over the typed name and title. The signature is fluid and cursive, with a long vertical stroke on the left side.