



Rapport annuel 2012

Sommaire

1. Rapport de gestion
2. Comptes consolidés 2012
3. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés
4. Comptes sociaux 2012
5. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux
6. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux
7. Répartition du capital
8. Déclaration de transactions des dirigeants pour l'exercice 2012

Rapport de gestion

EURASIA GROUPE
Société Anonyme au capital de 605.712,125 euros
Siège social : 28-34, rue Thomas Edison
92230 GENNEVILLIERS
391 683 240 RCS NANTERRE

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE
MIXTE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, 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 2012 de la société EURASIA GROUPE (la « Société ») et du groupe EURASIA GROUPE (« Le Groupe ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe dudit exercice.

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

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

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

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

1. LES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ EURASIA

1.1 ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ

1.1.1 **Activité au cours de l'exercice**

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

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le compartiment ALTERNEXT de NYSE EURONEXT PARIS.

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

Le parc immobilier sous gestion est ainsi de 362 519 m² et comprend 38 sites. Le Groupe totalise à ce jour 733 lots loués à des tiers ce qui représente un taux d'occupation d'environ de 92 % de son parc.

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

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

Désormais et dans le cadre du développement du parc immobilier du groupe, le principal critère de sélection des actifs immobiliers à acquérir ou à prendre à bail, réside dans la solvabilité et la notoriété des locataires déjà en place pour sécuriser au maximum les investissements, sans omettre pour autant les autres critères classiques du métier.

Au terme de l'exercice 2012, le parc immobilier géré par le Groupe est de 362 519 m², totalisant 733 locataires, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché en France dont 188 689 m² sont gérés directement par la société EURASIA GROUPE.

1.1.2 **Eléments chiffrés**

L'exercice clos le 31 décembre 2012 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **15.873.747 €** contre 14.608.917 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une augmentation de 9%.

Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/11	Exercice clos 31/12/12
Ventes de marchandises	96.905 €	114.364 €
Prestations de services	397.087 €	435.928 €
Location entrepôts	14.033.104 €	13.922.070 €
Gestion sociétés groupe	81.071 €	253.386 €
Travaux	0 €	675.325 €
Autres produits	750 €	472.675 €
Total	14.608.917 €	15.873.747 €

La marge commerciale au 31 décembre 2011 s'est élevée à (26.152) € contre au 31 décembre 2012, **(75.512 €)**.

La capacité d'autofinancement est de 1.519.337,00 € au 31 décembre 2011 contre **1.165.975,00 €** au 31 décembre 2012.

Les disponibilités de la société se sont élevées au 31 décembre 2011 à 12.782,00 € contre au 31 décembre 2012, **13.199,00 €**.

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

Nature	31/12/2011	31/12/2012	% Variation
Autres achats et charges externes	11.914.430 €	12.968.625 €	8,85 %
Impôts et taxes	1.317.793 €	1.162.531 €	-11,78 %
Salaires et traitements	239.651 €	258.110 €	7,70 %
Charges sociales	90.964 €	95.980 €	5,52 %
Dotation aux amortissements sur immobilisations	759.483 €	678.864 €	- 10,61 %
Dotation aux provisions sur actif circulant	235.987 €	285.165 €	20,84 %
Charges diverses de gestion	100 €	122 €	22,70 %

Le total des charges d'exploitation est de **15.639.273,00 €** contre au 31 décembre 2011, 14.681.464,00 €.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 613.602,00 € contre au 31 décembre 2011, **598.924,00 €** soit une hausse de 2,45 %

Les produits financiers :

Nature	31/12/2011	31/12/2012
Produits financiers	5.131 €	124.831 €
Charges financières	385.745 €	361.012 €

D'où un résultat financier de **(236.181,00) €** contre au 31 décembre 2011 de : (380.614,00) €

Et un résultat courant avant impôts de : **377.421,00 €** contre au 31 décembre 2011 de : 218.311 €.

Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2011	31/12/2012
Produits exceptionnels	902.061 €	51.785 €
Charges exceptionnelles	801.697 €	54.034 €

D'où un résultat exceptionnel de : (2.249) € contre au 31 décembre 2011 : 100.364,00 €.

L'impôt sur les bénéfices s'est élevé à **135.305 €** contre au 31 décembre 2011 à 83.071,00 €.

Le résultat net comptable se traduit par un **Bénéfice** de **239.867,00 €** contre au 31 décembre 2011 un bénéfice de 235.604,00 €.

Créances :

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2011 à 3.722.938 € contre au 31 décembre 2012, une somme de **6.146.851,00 €**.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé, au 31 décembre 2011, à **9.556.417 €** contre au 31 décembre 2012, une somme de 4.135.940,00 €.

Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé, au 31 décembre 2011 à 1.781.531 € contre au 31 décembre 2012, 1.289.819 €.

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 des banques HSBC, CIC, BNP et Société Générale.

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé, au 31 décembre 2011 à 11.817.302 € contre au 31 décembre 2012, **11.883.239 €**.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées, au 31 décembre 2011 à la somme de 539.602€ contre, au 31 décembre 2012, une somme de **591.941 €**.

Proposition d'affectation du résultat

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

<u>Affectation du résultat 2012</u>	<u>Euros</u>
Bénéfice de l'exercice :	239.867,00
En totalité au poste « report à nouveau » pour :	239.867,00

Montant des capitaux propres de la Société

Compte tenu des résultats générés par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à **14.919.326 €** et sont donc supérieurs à la moitié du capital social qui s'élève à 605.712 €.

Montant des dividendes distribués

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

1.1.3 Evénements importants survenus au cours de l'exercice

EURASIA GROUPE a acquis la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (ci-après) « EFI » et a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de différents 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 pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état futur d'achèvement.

Un premier lot d'une surface de 13.765 m² a été vendu en 2012 pour un prix global de 6,77 M€. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de vente a été régularisé le 10 janvier 2013. Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de cette vente s'élève à 3,6 M€ à fin décembre 2012.

- 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 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.
- 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 non exploité situé sur la commune d'Aubervilliers.
- Enfin, le 8 décembre 2012, la société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 30 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

EURASIA GROUPE souhaitant introduire en bourse ces activités immobilières précédemment décrites, il 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 foncières décrites ci-dessus dans cette seule société.

1.1.4 Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé le 23 janvier 2013, avec la société BT BIENS, à la création de la Société Civile de Construction vente HD (SCCV HD) à hauteur de 50% de son capital. Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

Le groupe via la SCI BONY a acquis le 26 mars 2013, un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial situé à 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

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 K€. Cette SNC est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93).

Enfin, depuis le 31 décembre 2012, le groupe a vendu en VEFA deux lots d'entrepôts pour des valeurs respectivement de 455 K€ et de 1.041 K€ (HT) situés au Havre, boulevard Jules Dunant.

1.1.5 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

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

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

Dès lors, le développement régulier de notre parc immobilier devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2013.

1.2 METHODES ET REGLES COMPTABLES

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

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

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

1.3.1 Risques liés au non-renouvellement des baux

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

1.3.2 Risques liés au non-paiement des loyers

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est généré par les revenus locatifs. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats de la Société. Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. Au 31 décembre 2012, compte tenu du nombre d'actifs détenus et du nombre important de locataires de la Société, le bail le plus important ne représentait pas plus de 3% de l'ensemble des loyers perçus. Ainsi, la Société considère que le risque de non-paiement des loyers est marginal. Par ailleurs, un acompte d'un montant de 3 mois de loyer (dans la plupart des cas) est préalablement exigé par la Société. Enfin, le loyer est en principe payable par anticipation soit par mois soit par trimestre.

1.3.3 Risques de dépendance à certains clients

La Société a pour volonté de détenir un portefeuille d'actifs situés sur la couronne Nord de Paris sur des axes à forte commercialité (Aubervilliers, La Courneuve, Pantin, Stains, etc.) et

loués (ou sous loués) à de nombreux commerçants après fractionnement de l'actif immobilier en de nombreux lots. Aucun des clients de la Société ne représente ainsi une part importante des revenus locatifs bruts de la Société. Il n'existe donc pas de dépendance vis-à-vis des clients.

1.3.4 Risques de dépendance à certains bailleurs

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

Le tableau ci-dessous, présente le poids des 10 premiers bailleurs de surfaces sous-louées par rapport à la surface prise en location et par rapport à la surface totale gérée par la Société.

Bailleurs	% par rapport à la surface totale louée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale louée par le Groupe	% par rapport à la surface totale gérée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale gérée par le Groupe
Bailleur 1	27%	27 %	13 %	13 %
Bailleur 2	20 %	47 %	9 %	22 %
Bailleur 3	14 %	61 %	7 %	29 %
Bailleur 4	13 %	74 %	6 %	35 %
Bailleur 5	6 %	80 %	3 %	38 %
Total 5 premiers Bailleurs		80 %		38 %

1.3.5 Risques liés à la commercialisation locative des actifs

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

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

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

- Lors de la première mise en exploitation : Toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de due diligence complet portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.
- En cours de vie de l'actif : Les attestations d'assurance des locataires sont exigées. Une veille réglementaire est assurée par la Société afin de s'informer de l'évolution des

réglementations. Des visites aléatoires des actifs sont régulièrement effectuées afin d'identifier le cas échéant des manquements éventuels aux réglementations. En cas de relocation, toutes les obligations seront transmises par le bail au locataire, un suivi du respect de celles-ci sera effectué, notamment en cas de travaux par le locataire. EURASIA GROUPE assure en outre des visites périodiques des immeubles (au moins une fois par an).

1.3.7 Risques de taux d'intérêt

L'ensemble des emprunts bancaires conclus par le Groupe est à taux fixe. Ainsi la Société n'est pas sujette à un risque de taux d'intérêts.

1.3.8 Risques de change

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

1.3.9 Assurances et couverture de risques

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

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Les conditions d'assurance des activités de la Société et de son Groupe sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Compagnie d'assurance	Type de contrat	Principaux risques couverts	Couverture (en €)	Franchise (en €)	Prime Annuelle (en €)
Great Lake Reinsurance Plc.	Bâtiments et matériels (agencements et embellissements) au niveau du Groupe	Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux	2 700 000	500	4 812,36
		Dommages électriques	10 000	500	
		Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.)	Valeur réelle	250	
		Autres dommages	80 000	500	
		Assurance de responsabilité (responsabilité de perte des loyers, du propriétaire à l'égard du locataire, du détenteur ou du dépositaire etc.)	200 000	Néant	
		Limitation globale contractuelle d'indemnité	500 000		

MARTIN & BOULART Underwriting	Multirisque immeuble entreprise (Transplex)	Bâtiments et/ou responsabilité locative Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux Dommages électriques Autres dommages	1 320 000 1 320 000 100 000 10 000	500 500 500	3 404,70
AXA Assurances	Multirisque immeuble entreprise (Eurasia Import)	Incendies et risques annexes - dont incendie et risques divers (attentats et actes de terrorisme - tempête, grêle et neige sur toitures - émeutes, mouvements populaires, etc - dégâts des eaux et gel Vol Bris de glaces Bris de machines Responsabilité civile - avant livraison des produits ou réception des travaux - après livraison des produits ou réception des travaux		720 1 706 2 377 1 444	8 236,12
ACTION Insurance	Multirisque immeuble entreprise (SCI RIWA)	Bâtiments et/ou responsabilité locative Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux Dommages électriques Autres dommages	4 000 000 4 000 000 10 000 100 000	1 000 1 000 1 000	6 800,00
Great Lake Reinsurance Plc.	Bâtiments (EURASIA GROUPE SA)	Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux Dommages électriques Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.) Autres dommages Assurance de responsabilité (responsabilité de perte des loyers, du propriétaire à l'égard du locataire, du détenteur ou du dépositaire etc.) Limitation globale contractuelle d'indemnité	3 000 000 20 000 Valeur réelle 100 000 500 000 4 000 000	3 000 3 000 1 000 3 000 Néant	6 574,52
TYSERS & Co	Multi-dommages (ZAIS)	Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux Dommages électriques Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.) Autres dommages Responsabilité diverses Limitation globale contractuelle d'indemnité	1 500 000 100 000 Valeur réelle 150 000 2 000 000 2 000 000	5 000 5 000 1 500 5 000 Néant	9 257,64

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

1.3.10 Risque de liquidité

Le tableau ci-dessous illustre le risque de liquidité :

ENDETTEMENT ACQUISITION

Société	Détention capital	Banque	Emprunt INITIAL (en €)	Taux fixe Taux variable	Date de début du crédit	Terme	Remboursement crédit mensualisé (en €)	Montant restant dû au 31/12/12 jusqu'au terme CRD
RIWA	100%	HSBC	1 300 000	FIXE 4,80%	06/02/06	31/01/14	16 334	206 518
TOTAL RIWA			1 300 000				16 334	206 518
SCI EURASIA	100%	SOGEBAIL Crédit-bail	2 101 146	VARIABLE	26/06/08	26/06/18	23 288	1 246 545
SCI EURASIA	100%	OSEO	1 425 000	VARIABLE	27/01/12	31/01/24	12 060	1 335 118
SCI EURASIA	100%	BNP	1 425 000	VARIABLE	27/01/12	27/01/24	11 535	1 323 017
TOTAL SCI EURASIA			4 951 146				46 883	3 904 680
EURASIA GROUPE	100%	OSEO Crédit-bail	3 200 000	FIXE 3.540%	20/01/10	10/01/22	29 966	2 516 721
EURASIA GROUPE	100%	FRUCTICO MI Crédit-bail	3 200 000	FIXE 3.737%	20/01/10	10/01/22	29 966	2 516 720
EURASIA GROUPE	100%	Crédit Vendeur	5 318 806	FIXE 6%	03/02/09	10/02/17	77 440	3 418 410
EURASIA GROUPE	100%	EVER GAIN Crédit in fine	289.913	FIXE 3%	Janvier 2012		-	289.213
EURASIA GROUPE	100%	HK LOUIS HELENE TRAD LIMO Crédit in fine	649.000	FIXE 3%	Janvier 2012		-	649.000
EURASIA GROUPE	100%	Mimoun Charles Emprunt	162 400	-	-	31/12/13	13.533	203.715
TOTAL EURASIA GROUPE			12.820.119				150.905	9.593.779

TRANSPLEX	100%	Société Générale	689 832	FIXE 5,300%	09/09/01	09/06/14	6 508	105.691
TOTAL TRANSPLEX			689.832				6.508	105.691
SCI BONY	100%	CIC	3 500 000	FIXE 5.250%	25/02/12	25/01/27	28 381	3 355 817
SCI BONY	100%	SG	2 800 000	FIXE 5.250%	27/02/12	27/01/27	22 509	2 684 655
TOTAL SCI BONY			6 300 000				50 890	6 040 472
CENTRE EURASIA	100%	CFDF	3 000 000					3 000 000
TOTAL CENTRE EURASIA	100%	CFF	3 000 000					3 000 000
GPIL	50%	LOCINDUS Crédit-bail	9 250 000	VARIABLE	08/11/10	08/11/22	76 228	8 072 322
TOTAL GPIL			9 250 000				76 228	8 072 322
TOTAL ENDETTEMENT			38.311.097				347.748	30.923.462

La Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements nécessaires, de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds).

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

1.4 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

1.5 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

1.5.1 Montant du capital social

A la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à 605.712,12 €. Il est divisé en 7.126.025 actions de 0,085 € de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A la date d'établissement du présent rapport, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

1.5.2 Actions auto-détenues

Au 31 décembre 2012, EURASIA GROUPE détenait 110.979 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 782.117 €.

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 2012 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	29,65 %	2.113.233	19,86%
Fonds d'Investissement BG	2.680.000	37,61%	5.360.000	50,37%
TOTAL des actions et droits de votes existants	7.126.025	100%	10.641.727	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

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 19 novembre 2009 ont autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de Commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code :

- des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que
- des options donnant droit à l'achat d'actions de la société provenant de rachats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi.

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

1.5.4.2 Information sur l'attribution gratuite d'actions

Les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 19 novembre 2009 ont autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société qui répondent aux conditions fixées par la loi, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, la Société n'a procédé à aucune attribution gratuite de ses actions existantes ou à émettre dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

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

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

Les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 19 novembre 2009 ont autorisé le Conseil d'administration à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société qui répondent aux conditions fixées par la loi, des bon de souscription d'actions.

la Société n'a procédé à aucune attribution de bons de souscription d'action à ce jour.

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

1.5.4.4 Place de cotation – Evolution du cours de Bourse

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

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA GROUPE au 31 mai 2013, soit 11 €, ressort à 78,39 M€.

Depuis début 2010, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :

02/02/2010 - 11/04/2013

Prix ● ALEUA 9,230 € variation: +0,76%

Mai 09



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

L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2012 a, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 29 juin 2012, autorisé la société à acheter ses propres actions dans la limite de 10% du capital social et dans certaines conditions.

1.6 RESSOURCES HUMAINES

1.6.1 Ressources Humaines

La Société et les sociétés du Groupe emploient : 16 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.

Au 31 décembre 2012, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise ou interentreprises permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions EURASIA GROUPE ou des sociétés qui lui sont liées.

A cette date, il n'existait aucun fonds commun de placement d'entreprise (FCPE) permettant aux salariés de la Société d'investir indirectement en actions EURASIA GROUPE.

1.7 DELAIS DE PAIEMENT

Conformément aux nouvelles dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4/08/2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2012.

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

Concernant l'exercice 2012:

EN €	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	100.672	454.027	2.796.233	3.350.023
Dettes échues ²				
Montant total ³ TTC	100.672	454.027	2.796.233	3.3510.233

Concernant l'exercice 2011:

EN €	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹				
Dettes échues ²				
Montant total ³ TTC				2.808.561

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

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 €

1.8 LA LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Monsieur Hsueh Sheng WANG

Mandat actuel : Président du Conseil d'Administration et directeur général

Adresse Professionnelle : 72, rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS

Date de première nomination 06/08/2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe : Gérant des sociétés suivantes appartenant au groupe consolidé formé par la société EURASIA GROUPE et ses filiales : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, RB ENTREPOTS et Président Directeur Général de SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT - EFI.

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

Madame Meihua WANG

Mandat actuel : Administrateur

Adresse Professionnelle : 72, rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS

Date de première nomination 06/08/2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

Mademoiselle Sandrine WANG

Mandat actuel : Administrateur

Adresse Professionnelle : 72, rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS

Date de première nomination : 06/08/2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

1.9 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-39 DU CODE DE COMMERCE

La liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été tenue à votre disposition dans les délais légaux et communiquée à votre Commissaire aux Comptes.

1.10 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 2013, 7.126.025 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourrait excéder 5% de son capital social,

et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspondrait au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;

- le nombre d'actions que la Société détiendrait à quelque moment que ce soit ne dépasserait pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

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

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

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

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

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

2. FILIALES ET PARTICIPATIONS

2.2 ACTIVITE DES FILLIALES

2.1 TRANSPLEX

La société TRANSPLEX possède 18 magasins 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 **695.977 €**.

Produits d'exploitation	695.977 €
Charges d'exploitation	374.634 €
Résultat d'exploitation	278.230 €

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

Autres achats et charges externes	255.718 €
Impôts et taxes	42.035 €

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	19.600 €
dotations aux amortissements sur actif circulant	57.280 €

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

Produits financiers	37.236 €
Charges financières	12.135 €
Résultat financier	25.101 €

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **346.444 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	0 €
charges exceptionnelles	1.027 €
Résultat exceptionnel de	(1.027) €

L'impôt sur les bénéfices : **115.481 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de : **229.936 €**

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 **229.936 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
La somme de229.936 €
Soit un total après cette affectation de **1.891.314** euros

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.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

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

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

2.2 CORTEL SARL

La société CORTEL exploite un hôtel de 43 chambres situé à Bonneuil sur Marne. Depuis sa reprise par EURASIA GROUPE le taux d'occupation a bien progressé et compte tenu d'une stricte maîtrise des charges les résultats sont de nouveau positifs.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 373.025 €.

Produits d'exploitation	394.220 €
Charges d'exploitation	349.597 €
Résultat d'exploitation	44.623 €

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

Autres achats et charges externes	299.201 €
Impôts et taxes	7700 €
Salaires	20.101 €
Charges sociales	2.900 €

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

Dotations aux amortissements sur immobilisations	19.245 € €
Dotation aux provisions pour risques et charges	447 €

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

Produits financiers	0 €
Charges financières	17.037 €
Résultat financier	(17.037) €

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **27.586 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	1.676 €
charges exceptionnelles	90 €
Résultat exceptionnel de	1.586 €

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par un bénéfice de : **29.172 €**

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 du bénéfice de l'exercice s'élevant à **29.172 €** est la suivante :

- La totalité, soit29.172 €
en diminution du poste « REPORT A NOUVEAU », qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (251.228) € ce qui le ramènera à un montant débiteur (222.056) €.

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 ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

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

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

2.3 SCI ZAIS

La SCI ZAIS est propriétaire et exploite plus de 17 400 m² de surface locative sis 85/87 Aristide Briand 93240 STAINS. Elle compte parmi ses locataires des institutions comme le Pôle Emploi, la Maison de l'Emploi, l'Ecole Greta etc.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 934.531 €.

Produits d'exploitation	934.531 €
Charges d'exploitation	490.438 €
Résultat d'exploitation	444.093 €

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

Autres achats et charges externes	219.466 €
Impôts et taxes	196.767 €

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	74.205 €
--	----------

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

Produits financiers	6.037 €
Charges financières	0 €
Résultat financier	6.037 €

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **450.130 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	2 €
charges exceptionnelles	106.273 €
Résultat exceptionnel de	(106.271) €

L'impôt sur les bénéfices : **115.190 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de : **228.669 €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **228.669 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
La somme de228.669 €
Soit un total après cette affectation de **660.375** euros

2.4 SCI RIWA

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de **396.000 €**.

Produits d'exploitation	396.000 €
Charges d'exploitation	267.465 €
Résultat d'exploitation	128.535 €

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

Autres achats et charges externes	114.029 €
Impôts et taxes	113.024 €

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	40.349 €
--	----------

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

Produits financiers	0 €
Charges financières	15.613 €
Résultat financier	(15.613) €

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **112.922 €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	0 €
charges exceptionnelles	19.497 €
Résultat exceptionnel de	(19.497) €

L'impôt sur les bénéfices : **37.641 €**

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de : **55.784 €**

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **55.784 €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
La somme de55.784 €
Soit un total après cette affectation de **867.968** euros

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).

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 857.546 €.

Produits d'exploitation	857.546 €
Charges d'exploitation	973.397 €
Résultat d'exploitation	(115.851)€

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

Autres achats et charges externes	648.177 €
Impôts et taxes	197.716 €
Autres charges	4 €

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

dotations aux amortissements sur immobilisations	127.500 €
Dotation aux provisions sur actif circulant	0 €

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

Produits financiers	4.832 €
Charges financières	99.090 €
Résultat financier	(94.852) €

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **(210.703) €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	0 €
charges exceptionnelles	14.844 €
Résultat exceptionnel de	(14.844) €

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par une perte de : (225.547) €

AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(53.707) €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
La somme de(225.547) €
Soit un total après cette affectation de **(318.066)** euros

2.6 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 LO. 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 2.413.111 €.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

(Société d'exploitation SCI BNB SAPHIR)

Au cours de l'exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 2.413.111 €.

Produits d'exploitation	2.413.111 €
Charges d'exploitation	2.449.277 €
Résultat d'exploitation	(36.165) €

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

Autres achats et charges externes	2.030.170 €
Impôts et taxes	93.175 €

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

dotations aux amortissements	94.802 €
Dotation aux provisions sur actifs circulants	231.130 €

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

Produits financiers	0 €
Charges financières	48.244 €
Résultat financier	(48.244)€

Le résultat exceptionnel :

Produits exceptionnels	117.351 €
Charges exceptionnelles	0 €
Résultat exceptionnel de	117.351€

Le **résultat net comptable** se traduit par un Bénéfice de : 32.942 €. Cette société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

2.7 RB ENTREPOTS

Cette société est locataire principal d'une surface de stockage situé 20 bis rue des Gardinoux à Aubervilliers. Elle sous-loue cette surface à différentes sociétés.

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 244.662 €.

Produits d'exploitation	224.662 €
Charges d'exploitation	378.097 €
Résultat d'exploitation	(133.435) €

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

Autres achats et charges externes	353.639 €
Impôts et taxes	24.458 €

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

Produits financiers	0 €
Charges financières	0 €
Résultat financier	0 €

Le Résultat courant avant impôts s'est élevé : **(133.435) €**

Le résultat exceptionnel :

produits exceptionnels	39.800 €
charges exceptionnelles	110.713 €
Résultat exceptionnel de	29.087 €

L'impôt sur les bénéfices : **0 €**

Le résultat net comptable se traduit par une perte de : **(104.349) €**

DEPENSES EN MATIERE DE RECHERCHE

Compte tenu de son activité, la Société RB ENTREPOTS 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 **(104.349) €** est la suivante :

- La totalité, soit **(104.349) €**
en diminution du poste « REPORT A NOUVEAU », qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (87.821) € ce qui le ramènera à un montant débiteur (192.660) €.

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 ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal.

PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

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

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

2.7 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

2.7.1 Activité de la société au cours de l'exercice écoulé

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI est une filiale de la société EURASIA GROUPE, elle-même spécialisée dans la gestion immobilière.

EFI est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opération de promotion immobilière. Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières 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 Nyse Euronext Paris (compartiment C). (Code ISIN FR0000061475- Mnémonique: EFI).

Au 31 décembre 2012, la Société EFI détient pour seuls actifs :

- 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.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
 - un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m²
 - 33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1844 m² situé à Aubervilliers.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation.

Pour obtenir tous renseignements chiffrés sur l'activité d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI et de son groupe nous vous invitons à vous rendre sur le site de la société à l'adresse suivante : <http://www.eurasiafonciereinvestissements.com>

2.7.2 Evènements importants survenus au cours de l'exercice

Offre Publique d'achat simplifiée

Une offre Publique d'Achat simplifiée a été déposée auprès de l'AMF le 27 janvier 2012.

A l'issue de cette Offre, EURASIA GROUPE détenait toujours 70,0 % du capital de la Société ; en effet seules 19 actions ont été apportées à l'Offre dans le cadre de l'OPA simplifiée.

Acquisition de participations

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, de la manière suivante :

- 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 pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état future d'achèvement.
Un premier lot de 13.765 m² a été vendu pour un prix global de 6.765.000 €. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de cession a été régularisé le 10 janvier 2013. Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de cette vente s'élève à 3,6 M€ à fin décembre 2012.
- 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 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.
- Acquisition le 20 novembre 2012 par la SCI BONY de 33,33% du capital de la SCI du quai Lucien LEFRANC pour un prix de 135 K€. Cette société est propriétaire d'un terrain non exploité situé à la Courneuve.
- Acquisition le 8 décembre 2012 par la société EFI de 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 30 K€. Cette société est propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de la France, près de Douai.

Opérations sur le capital

La société EFI a initié lors de l'Assemblée Générale Mixte des associés qui s'est tenu le 22 mai 2012 une double opération sur le capital :

- Une réduction de capital de 26.000.000 € imputée sur le report à nouveau ;
- Une augmentation de capital d'un montant de 10.000 € conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 €. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec des créances liquide et exigibles, afin notamment de favoriser le financement des investissements.

Cette opération financière a permis de reconstituer les capitaux propres de la société EFI.

2.7.3 Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours

Le site du Havre

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, deux lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT) et 1.041 K€ (HT)

La Société Civile de Construction Vente H.D.

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

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).

Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

Incendie dans un des entrepôts à Aubervilliers

Suite à un incendie qui a débuté, dans la journée du 22 février 2013, au sein d'un camp de Roms à Aubervilliers, le feu s'est propagé au sein d'un entrepôt situé à Aubervilliers, 30 rue des Fillettes,

d'une surface de 5 000m² propriété de la SCI de la lande et loué par Eurasia Groupe. Il est vraisemblable que ce sinistre aura une incidence sur les comptes de l'exercice en cours.

2.7.4 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Sur l'exercice en cours le groupe EFI va continuer à commercialiser des lots sur le Havre et poursuivre le développement du parc immobilier contrôlé par EFI, en essayant de garder une cohérence sur le plan géographique à savoir région parisienne et nord de la France.

SYNTHESE

au 31 décembre 2012	TRANSPLEX	CORTEL	SCI RIWA	SCI ZAIS	SCI EURASIA	SCI BNB SAPHIR	EFI	RB ENTREPOTS
Montant des capitaux propres	1.900.115€	(231.672)€	877.368€	860.376€	(368.067)€	(8.472.664)€	500.539€	(184.169)€
Montant du résultat net	229.936€	29.172€	55.784€	228.669€	(225.147)€	(32.944) €	(177.358)€	(87.821)€

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 2012, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

Sociétés	Forme juridique	Méthode conso retenue	31/12/2012		Méthode conso retenue	31/12/2011	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100%	100%	holding	100%	100%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
RIWA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
EURASIA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
ZAIS	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
CORTEL	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration proportionnelle	100%	100%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100%	70%	intégration globale	100%	100%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70%	70%	non consolidée	NA	NA
BONY	SCI	intégration globale	99%	69%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	non consolidée	NA	NA	non consolidée	NA	NA
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	non consolidée	NA	NA

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 2012 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2012.

Le **chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2012 s'est élevé à **23.866.019 €** contre au 31 décembre 2011, 17.800.848 €.

La hausse du chiffre d'affaires s'explique par le taux d'occupation élevé, la qualité du parc immobilier et par l'acquisition et la prise à bail de nouveaux locaux, commercialisés en 2012, participant ainsi à la croissance du volume et au dynamisme de l'activité.

Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2012 ressort à **30.022.095 €** alors qu'il était de 21.460.515 € en 2011.

Les **charges d'exploitation** ont augmentées en 2012 et se sont élevées à 18.971.629 €, contre au 31 décembre 2011, 13.813.860 € race à une politique très stricte de maîtrise des coûts.

Le **résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2012 ressort à **11.050.465 €**, contre au 31 décembre 2011, 7.646.655 €.

Le **résultat net consolidé part du groupe** 2012 s'est élevé à **9.104.773 €**, contre au 31 décembre 2011, 4.412.728 €.

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En KEuros	31/12/2012	Passif courant - 1 an	Échéances 1 à 5 ans (a)	Échéances à + 5 ans (b)	Passif non courant (a+b)
Emprunts bancaires	12 019	4 228	1 851	5 940	7 792
Contrats location-financement	15 506	1 283	5 849	8 374	14 223
Depot et cautionnement recus	4 827	0	4 827	0	4 827
Autres emprunts et dettes assimilées	8 156	1 292	6 864	0	6 864
Concours bancaires courants	191	191			
Total emprunts et dettes financières	40 699	6 993	19 391	14 314	33 706

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

Autres passifs

en milliers €	solde 31/12/2012	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales	77	0	0	0	77
Dettes fiscales	3 586	0	0	0	3 586
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 032	1 724	1 061	663	308
Dettes sur opérations VEFA	1 391	0	0	0	1 391
Autres dettes	2 209	0	0	0	2 209
Produits constatés d'avance	534	0	0	0	534
Total des autres passifs	9 829	1 724	1 061	663	8 105

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

Charges financières

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 596	1 694
Intérêts des comptes courants d'associés		
Autres charges		0
Intérêts et charges assimilées (A)	1 596	1 694
Rémunération de la trésorerie et équivalents	204	40
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents (B)	204	40
Montant net des charges financières (A - B)	1 392	1 654

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

4. DECISIONS A PRENDRE

4.1 FUSION SIMPLIFIEE

Nous vous informons que nous souhaitons procéder à une restructuration interne de notre groupe grâce à la réalisation d'une fusion simplifiée avec la société RB ENTREPOTS, filiale à 100% de la société EURASIA GROUPE. Cette fusion, conformément à la réglementation comptable sera réalisée à la valeur nette comptable et ne se traduira par aucune augmentation de capital.

Cette restructuration permettra une simplification de la structure du groupe et se traduira en outre par un allègement significatif des coûts de gestion du groupe.

Nous vous informons que si la fusion se réalise, la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit – **184.169 euros**) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 100 parts sociales de RB ENTREPOTS, dont elle est propriétaire (soit **8.000 euros**) différence par conséquent égale à – **176.169 €** correspondant à des plus-values latentes non constatées du fait de l'obligation faite par le règlement du Comité de la Réglementation comptable (CRC) n° 2004-01 du 4 mai 2004 d'évaluer les apports à leur valeur comptable constituera un mali technique de fusion qui sera comptabilisé en immobilisation incorporelle à l'actif du bilan.

4.2 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 2013, 7.126.025 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

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

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

5. 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 15.877 €.

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

Enfin nous vous rappelons qu'en raison d'un retard dans l'établissement des comptes sociaux et consolidés et des délais impératifs de convocations de l'Assemblée, il a été décidé de déposer une requête auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre afin d'obtenir le report de la date de la réunion de l'Assemblée Générale Annuelle au 30 septembre 2013.

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

Le Conseil d'administration

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES EN €

Exercices	2008	2009	2010	2011	2012
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	1.275.000	489.500	605.712	605.712	605.712
Nombre d'actions émises	750	5.740.000	7.126.025	7.126.025	7.126.025
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaires H.T.	4.744.261	6.886.703	9.114.020	14.608.917	15.873.747
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	823.941	1.190.701	1.387.851	1.314.145	1.339.201
Impôt sur les bénéfices	65.128	154.909	0	83.071	135.305
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	144.417	250.318	650.451	235.604	239.867
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	1.011,75	0,18	0,19	0,017	0,13
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	192,55	0,043	0,091	0,033	0,034
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	6	6	8	16	16
Montant de la masse salariale	124.503	136.457	123.802	239.651	258.110
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	39.297	42.816	41.818	90.964	95.980

TABLEAU RECAPITULIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE

Vous trouverez ci-après, conformément aux dispositions de l'article L.225-100, alinéa 4, du Code de Commerce, un tableau récapitulatif des délégations de compétences et de pouvoirs accordés par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital par application des dispositions des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

En Euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé (en €)	Utilisations des délégations réalisées les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau (en €)
Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues	29/06/2012	29/12/2013	10% des actions composant le capital social	-	-	10% des actions composant le capital social
Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société	29/06/2012	29/08/2014	1 000 000	-	-	1 000 000
Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société	29/06/2012	29/08/2014	1 000 000	-	-	1 000 000
Délégation de compétence au Conseil d'Administration d'augmenter le nombre de titres émis en cas de demande excédentaire dans la limite de 15%	29/06/2012	29/08/2014	NA	-	-	NA
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie ou plusieurs catégorie(s) de personnes (investisseurs qualifiés L. 411-2 CMF)	29/06/2012	29/08/2014	1 000 000			1.000.000
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider et procéder à l'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et réservé aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise	29/06/2012	29/08/2014	20.000	-	-	20.000
Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation des réserves, et délégation au Conseil d'Administration	29/06/2012	29/08/2014	1 000 000	-	-	1.000.000
Délégation de pouvoirs 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 (L.2259-209-1 et suivant du Code de Commerce	29/06/2012	29/12/2013	10.689.037		-	10.686.037

PROJETS DE RESOLUTIONS

I - RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution : (Examen et Approbation des comptes sociaux)

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 2012, 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 **239.867 euros**.

Deuxième résolution : (Examen et approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

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 2012, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2012 et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2012 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 **8.729.373 euros**.

Troisième résolution : (Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve, dans les conditions de l'article L 225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées et les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Troisième 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 2012 se soldent par un bénéfice de 239.867 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à 1.434.999 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de 1.674.866 euros. L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

Quatrième résolution : (Quitus aux administrateurs)

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs pour l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

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

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2013, 7.126.025 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et

- (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pour cent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

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

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

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

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

II RESOLUTION DE LA COMPETENCE DES ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Sixième résolution : (Approbation de la fusion simplifiée avec la société RB ENTREPOTS)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, après avoir pris connaissance du projet de fusion établi le 17 mai 2013, contenant apport à titre de fusion simplifiée par la société RB ENTREPOTS, absorbée, de l'ensemble de ses biens, droits et obligations; ainsi que des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2012 utilisés pour établir les conditions et modalités de l'opération et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, approuve cette fusion simplifiée, les apports effectués par la société RB ENTREPOTS et leur évaluation, lesquels ont lieu moyennant la charge pour la société EURASIA GROUPE, absorbante, de payer le passif de la société absorbée et de satisfaire à tous ses engagements.

L'Assemblée Générale prend acte que la société EURASIA GROUPE étant propriétaire, depuis une date antérieure à celle du dépôt du projet de fusion aux Greffes des tribunaux de commerce de Nanterre et de Bobigny, de la totalité des 100 parts sociales composant le capital social de la société absorbée, la fusion n'entraîne pas d'augmentation de capital et ladite société absorbée se trouvera immédiatement dissoute, sans liquidation, du seul fait de la réalisation définitive de la fusion.

L'Assemblée Générale prend également acte que la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit – **184.169 euros**) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 100 parts sociales de RB ENTREPOTS, dont elle est propriétaire (soit **8.000 euros**) différence par conséquent égale à – **176.169 €** correspondant à des plus-values latentes non constatées du fait de l'obligation faite par le règlement du Comité de la Réglementation comptable (CRC) n° 2004-01 du 4 mai 2004 d'évaluer les apports à leur valeur comptable constituera un mali technique de fusion qui sera comptabilisé en immobilisation incorporelle à l'actif du bilan.

Septième résolution : (Constatation de la réalisation des fusions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, comme conséquence de l'adoption de la sixième résolution qui précède, constate la réalisation de la fusion par voie d'absorption de la société RB ENTREPOTS par la société EURASIA GROUPE ; et par suite la dissolution sans liquidation à compter de ce jour de la société RB ENTREPOTS.

Huitième résolution (Modification de l'article 6 des statuts)

En conséquence de la décision prise sous les sixième et septième résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, décide de modifier comme suit l'article 6 des statuts relatif aux apports.

Il est ajouté à cet article le nouvel alinéa rédigé comme suit :

« *ARTICLE 6 – APPORTS*

L'assemblée générale extraordinaire réunie le 28 juin 2013 a approuvé la fusion par voie d'absorption de la société RB ENTREPOTS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 euros dont le siège social est 81, rue de la haie Coq 93300 Aubervilliers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 487 876 510 RCS BOBIGNY, dont elle détenait déjà toutes les parts sociales. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital de la société. La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit – 184.169 euros) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 100 parts sociales RB ENTREPOTS, dont elle était propriétaire (soit 8.000 euros) différence par conséquent égale à – 176.169 € euros correspondant à des plus-values latentes non constatées, du fait de l'obligation faite par le règlement du Comité de la Réglementation comptable (CRC) n° 2004-01 du 4 mai 2004 d'évaluer les apports à leur valeur comptable, constituera un mali technique de fusion qui sera comptabilisé en immobilisation incorporelle à l'actif du bilan. »

III RESOLUTION RELATIVE AUX POUVOIRS

Neuvième 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.

Comptes consolidés

2012

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

Comptes consolidés au 31 décembre 2012

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF		31/12/2012	31/12/2011	
En Euros	Note	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	Variation
Immobilisations incorporelles		34 935 317	30 696 990	4 238 327
Ecart d'acquisition	7.1	989 742	343 253	646 490
Immobilisations corporelles	7.2	82 159 514	72 939 056	9 220 458
Immobilisations financières		3 310 220	3 878 282	-568 062
Titres mis en équivalence		0	0	0
Impôts différés		2 450 000	0	2 450 000
Total Actif non courants		123 844 793	107 857 581	15 987 212
Stocks et en-cours	7.3	7 288 623	392 591	6 896 032
Clients et comptes rattachés	7.4	10 001 098	1 942 122	8 058 975
Autres créances	7.4	4 542 462	7 530 589	-2 988 127
Trésorerie et équivalents		564 486	923 933	-359 447
Total Actifs courants		22 396 669	10 789 235	11 607 434
Total Actif		146 241 462	118 646 816	27 594 646

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

PASSIF		31/12/2012	31/12/2011	
En Euros	Note			Variation
Capital	7.5	605 712	605 712	0
Primes liées au capital	7.5	12 578 179	12 578 177	2
Reserves consolidées	7.5	40 561 220	32 378 057	8 183 163
Réserves de conversion groupe		0	0	0
Résultat de l'exercice		8 729 373	4 412 728	4 316 645
Total Capitaux Propres - part du Groupe		62 474 484	49 974 674	12 499 810
Intérêts Hors Groupe		639 144	0	639 144
Total capitaux propres		63 113 628	49 974 674	13 138 954
Passifs non courants				
Dettes financières	7.6	33 705 710	27 880 393	5 825 317
Impôts différés		26 565 420	23 509 893	3 055 527
Autres passifs non courants	7.7	1 724 000		1 724 000
Total Passifs non courants		61 995 130	51 390 286	10 604 844
Passifs courants				
Autres provisions		515 228	429 957	85 271
Dettes financières	7.6	6 993 410	4 068 300	2 925 110
Fournisseurs		5 519 405	3 344 648	2 174 757
Autres passifs courants	7.7	8 104 661	9 438 951	-1 334 291
Total Passifs courants		21 132 704	17 281 856	3 850 848
Total Passif		146 241 462	118 646 816	27 594 645

II - RESULTAT CONSOLIDE

En Euros	Note	31/12/12	2011-12	Variation (2-1)
Chiffre d'affaires	7.8	23 866 019	17 800 848	15 481 048
Production stockée		0	0	0
Production immobilisée		328 471	480 451	328 471
Transfert de charges		56 924	76	56 923
Autres produits d'exploitation		87 512	75 000	57 512
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	5 683 169	3 104 141	
Total Produits d'exploitation		30 022 095	21 460 515	21 607 122
Achats consommés		-2 288 716	-123 057	-2 172 716
Autres charges d'exploitation		-13 017 483	-10 295 306	-8 594 122
Impôts et taxes		-1 909 873	-2 132 519	-1 829 426
Charges de personnel		-377 091	-343 507	-214 473
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 338 771	-919 371	36 366
Autres charges		-39 696	-100	-39 696
Total Charges d'exploitation		-18 971 629	-13 813 860	-12 814 067
Résultat d'exploitation		11 050 465	7 646 655	8 793 055
Résultat financier	7.10	-1 391 889	-1 653 664	-1 029 757
Résultat courant des sociétés intégrées		9 658 576	5 992 991	7 763 298
Résultat Exceptionnel		-84 226	402 305	83 504
Impôts sur les bénéfices	7.11	-469 578	-1 982 568	97 311
Résultat net des sociétés intégrées		9 104 773	4 412 728	7 944 114
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	239 740
Quote-part résultat des S.M.E		0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 104 773	4 412 728	8 183 854
Part revenant aux intérêts minoritaires		375 400	0	375 400
Résultat net de l'ensemble part du groupe		8 729 373	4 412 728	7 808 454
Résultat par actions (en Euros)		1,225	0,619	
Résultat dilué par action (en Euros)		1,225	0,619	

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2012

Note 1. Informations générales

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

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché ALTERNEXT.

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA. Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ont été arrêtés en 2013 sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – VARIATION DE PERIMETRE – OPERATIONS REALISEES

Le Groupe EURASIA GROUPE a acquis de la société EFI, 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 pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état futur d'achèvement.
Un premier lot d'une surface de 13.765 m²a été vendu en 2012 pour un prix global de 6,77 M€. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de vente a été régularisé le 10 janvier 2013. Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de cette vente s'élève à 3,6 M€ à fin décembre 2012.
- 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 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.
- 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 non exploité situé sur la commune d'Aubervilliers.
- Enfin, le 8 décembre 2012, 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 souhaitant introduire en bourse ces activités immobilières précédemment décrites, il 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 INVESTMENTGROUP 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.

Note 3. Événements Importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé le 23 janvier 2013, avec la société BT BIENS, à la création de la Société Civile de Construction vente HD (SCCV HD) à hauteur de 50% de son capital. Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93)

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

Le groupe via la SCI BONY a acquis le 26 mars 2013, un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial situé à 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

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 K€. Cette SNC est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93).

Enfin, depuis le 31 décembre 2012, le groupe a vendu en VEFA deux lots d'entrepôts pour des valeurs respectivement de 455 K€ et de 1.041 K€ (HT) situés au Havre, boulevard Jules Dunant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le groupe EURASIA GROUPE applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne.

Le groupe a appliqué les amendements de normes et interprétations entrés en vigueur depuis le 1er janvier 2011 et adoptés par l'Union européenne. Les textes applicables obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 sont les suivants :

- la version révisée d'IAS 24 « Parties liées : informations à fournir » ;
- l'amendement d'IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis ;
- la version amendée d'IFRIC 14 « paiements anticipés des exigences de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres » ;
- la version amendée d'IFRS 7 sur les transferts d'actif applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er Juillet 2011.

Ces textes ne trouvent à s'appliquer au groupe ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe.

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 :

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 31 décembre. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure au paragraphe 7.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 4 au 31 décembre 2012.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 31 décembre.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS3 ET IAS27)

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

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

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.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

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 demarché à la clôture de l'exercice

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

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

- Méthodologie d'expertise :

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

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2012 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.

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, diminués du cumul des amortissements.

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

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

5.8. BIENS 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

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes (dont taxe foncière) ainsi que les frais financiers.

5.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.11. CRÉANCES

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

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

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie

pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.14. IMPÔTS

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

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

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

Les actifs d'impôts différés sont réévalués 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

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

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.

Le déficit reportable non activé au 31 décembre 2012 s'élève à 16 M€.

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

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 conso retenue	31/12/2012		Méthode conso retenue	31/12/2011	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100%	100%	holding	100%	100%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
RIVA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
EURASIA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
ZAIS	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
CORTEL	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration proportionnelle	100%	100%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100%	70%	intégration globale	100%	100%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70%	70%	non consolidée	NA	NA
BONY	SCI	intégration globale	99%	69%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	non consolidée	NA	NA	non consolidée	NA	NA
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	non consolidée	NA	NA

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées

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

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

Le groupe a acquis au 20 novembre 2012, via la SCI BONY, 33,33 % de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC pour un prix de 135 K€. Cette SCI détient un terrain non exploité situé à Aubervilliers. Compte tenu du taux de détention dans cette SCI et de l'absence d'activité dans cette dernière, les comptes de cette société n'ont pas été consolidés au 31 décembre 2012.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 31 décembre 2012.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat**7.1. ECART D'ACQUISITION**

Les écarts d'acquisition ont été déterminés ne sont plus amortis.

Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36.

Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2012.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT**7.2.1. Evolution des immeubles de placement**

(en milliers d'euros)	immeubles de placement
Valeur à l'ouverture	72 939
Acquisitions	13 137
Cessions	0
Variation de périmètre	1 930
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 277
Autres variations	-7 123
Solde au 31 décembre 2012	82 160

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à des contrats de location-financement. Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 29.703 K€.

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

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Matières premières et fournitures	203	0	203	393
stocks immobiliers (op en VEFA)	7 086	0	7 086	0
Total des stocks	7 289	0	7 289	0

Le stock représente le coût historique des bâtiments détenus par la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ainsi que les travaux effectués sur ce site.

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Clients et comptes rattachés	10 142	-141	10 001	1 942
Avances et acomptes sur cdes	0		0	
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	921		921	89
Autres créances (cessions,...)	5 833	-2 385	3 448	6 301
Charges constatées d'avance	173	0	173	1 141
Total des autres créances	6 927	-2 385	4 542	7 531
Total des créances d'exploitation	17 069	-2 526	14 543	9 473

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2012.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2012, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2012.

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.

Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2012.

7.6 DETTES FINANCIERES

7.6.1. Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En KEuros	31/12/2012	Passif courant - 1 an	Échéances 1 à 5 ans (a)	Échéances à + 5 ans (b)	Passif non courant (a+b)
Emprunts bancaires	12 019	4 228	1 851	5 940	7 792
Contrats location-financement	15 506	1 283	5 849	8 374	14 223
Depot et cautionnement recus	4 827	0	4 827	0	4 827
Autres emprunts et dettes assimilées	8 156	1 292	6 864	0	6 864
Concours bancaires courants	191	191			
Total emprunts et dettes financières	40 699	6 993	19 391	14 314	33 706

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

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2012	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales	77	0	0	0	77
Dettes fiscales	3 586	0	0	0	3 586
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 032	1 724	1 061	663	308
Dettes sur opérations VEFA	1 391	0	0	0	1 391
Autres dettes	2 209	0	0	0	2 209
Produits constatés d'avance	534	0	0	0	534
Total des autres passifs	9 829	1 724	1 061	663	8 105

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	20 259	17 801
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 607	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits des activités ordinaires	23 866	17 801

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Juste valeur immeubles	908	1 212
Juste valeur droits au bail	4 775	1 892
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	5 683	1 212

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 596	1 694
Intérêts des comptes courants d'associés		
Autres charges		0
Intérêts et charges assimilées (A)	1 596	1 694
Rémunération de la trésorerie et équivalents	204	40
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents (B)	204	40
Montant net des charges financières (A - B)	1 392	1 654

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Impôts exigibles	438	290
impôts différés	2 482	1 693
Impôts différés sur activation déficit	-2 450	0
Impôts	470	1 983

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.

**Rapport du
commissaire aux
comptes**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes consolidés
de

EURASIA GROUPE

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

. Exercice clos le 31/12/2012

PAR

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

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 2012 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 2012 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.

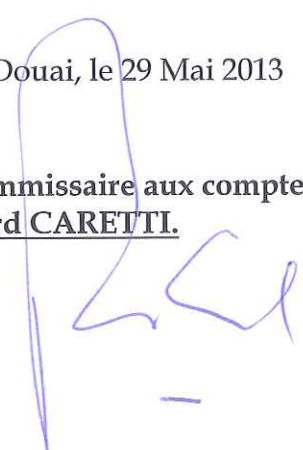
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

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 29 Mai 2013

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



Comptes sociaux

2012

Bilan Actif

Rubriques	Montants brut	Dépréciations	Montants net N	Montants net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	539 829	104 520	435 309	126 039
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	2 740		2 740	1 000
Fonds commercial	2 072 235		2 072 235	2 072 235
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions	5 589 944	2 008 674	3 581 269	3 641 130
Installations techniques, matériel et outillage industriels	206 800	165 847	40 953	78 851
Autres immobilisations corporelles	646 904	333 023	313 881	425 131
Immobilisations en cours				77 495
Avances et acomptes				6 275
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	8 829 793		8 829 793	7 191 700
Créances rattachées à des participations	1 981 235		1 981 235	
Autres titres immobilisés				
Prêts	674 134		674 134	656 080
Autres immobilisations financières	3 004 316		3 004 316	3 183 390
<i>Actif immobilisé</i>	<i>23 547 930</i>	<i>2 612 064</i>	<i>20 935 866</i>	<i>17 459 327</i>
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises	202 715		202 715	392 591
Avances, acomptes versés sur commandes	51 602		51 602	
Créances clients et comptes rattachés	6 146 851		6 146 851	3 722 938
Autres créances	4 135 940		4 135 940	9 556 417
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 642 517		1 642 517	1 327 517
Dont actions propres :				
Disponibilités	13 199		13 199	12 782
Charges constatées d'avance	37 730		37 730	31 508
<i>Actif circulant</i>	<i>12 230 554</i>		<i>12 230 554</i>	<i>15 043 754</i>
<i>Frais d'émission d'emprunts à étaler</i>				
<i>Prime de remboursement des obligations</i>				
<i>Ecart de conversion actif</i>				
TOTAL	35 778 484	2 612 064	33 166 420	32 503 081

Bilan Passif

Rubriques	Montants net N	Montants net N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 605 712)	605 712	605 712
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	12 578 177	12 578 177
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	60 572	44 764
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours :)		
Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants :)		
Report à nouveau	1 434 999	1 215 203
RESULTAT DE L'EXERCICE	239 867	235 604
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Capitaux propres</i>	14 919 326	14 679 459
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<i>Autres fonds propres</i>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<i>Provisions pour risques et charges</i>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 289 819	1 781 531
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)	11 883 239	11 817 302
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 553 351	2 808 561
Dettes fiscales et sociales	591 941	539 602
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	928 744	876 626
Produits constatés d'avance		
<i>Dettes</i>	18 247 093	17 823 622
<i>Ecarts de conversion passif</i>		
TOTAL	33 166 420	32 503 081

Compte de Résultat

Rubriques	France	Export	Montants N	Montants N-1
Ventes de marchandises	114 364		114 364	96 905
Production vendue de biens			15 759 383	14 512 012
Production vendue de services	15 759 383		15 873 747	14 608 917
<i>Chiffre d'affaires net</i>	15 873 747			
Production stockée			328 471	480 451
Production immobilisée			500	
Subventions d'exploitation				115 954
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			50 157	75 067
Autres produits			16 252 875	15 280 389
		<i>Produits d'exploitation</i>		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			189 876	123 057
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			12 968 625	11 914 430
Autres achats et charges externes			1 162 531	1 317 793
Impôts, taxes et versements assimilés			258 110	239 651
Salaires et traitements			95 980	90 964
Charges sociales			678 864	759 483
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions immobilisations			285 165	235 987
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			122	100
Autres charges			15 639 273	14 681 464
		<i>Charges d'exploitation</i>		
		<i>Résultat d'exploitation</i>	613 602	598 924
		<i>Bénéfice attribué ou perte transférée</i>		
		<i>Perte supportée ou bénéfice transféré</i>		
Produits financiers de participation			17 037	5 131
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			107 794	
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			124 831	5 131
		<i>Produits financiers</i>		
Dotations financières aux amortissements et provisions			361 012	385 459
Intérêts et charges assimilées				286
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			361 012	385 745
		<i>Charges financières</i>		
		<i>Résultat financier</i>	(236 181)	(380 614)
		<i>Résultat courant avant impôts</i>	377 421	218 311

Compte de Résultat (Suite)

Rubriques	Montants N	Montants N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	51 785	408 643
Produits exceptionnels sur opérations en capital		493 417
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<i>Produits exceptionnels</i>	51 785	902 061
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	16 113	712 497
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	37 921	89 200
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<i>Charges exceptionnelles</i>	54 034	801 697
<i>Résultat exceptionnel</i>	(2 249)	100 364
<i>Participation des salariés au résultat de l'entreprise</i>		
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	135 305	83 071
<i>Total des produits</i>	16 429 491	16 187 580
<i>Total des charges</i>	16 189 624	15 951 977
<i>Bénéfice ou perte</i>	239 867	235 604

Principes comptables, méthodes d'évaluation

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles

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

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

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

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

b) Titres immobilisés

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

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

c) Titres de placements

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

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

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

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

d) Stocks

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

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

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

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

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

e) Provisions réglementées

Outre les provisions réglementées constituées conformément aux dispositions de la législation fiscale et les provisions pour dépréciation des postes d'actifs présentées dans les notes afférentes à ces postes, il a notamment été constitué, au cours de l'exercice, une provision de € destinée à et déterminée.....

La contrepartie des provisions réglementées est inscrite au compte de résultat dans les charges et produits exceptionnels pour les provisions...../d'exploitation pour les provisions...../financiers pour les provisions.....

f) Créances et dettes

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Rapport général du
commissaire aux
comptes**

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

du

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'exercice clos le 31/12/2012
de la

Société Anonyme

EURASIA GROUPE SA

Au Capital de 605.712 €uros

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 31/12/2012 sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels :

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

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

II. Justification des appréciations :

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques :

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

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

En application de la loi, je vous signale que votre Société a, au cours de l'exercice pris une participation de 70% dans le capital de la Société EFI (ex MB RETAIL EUROPE) et une participation de 50% dans le capital de la SCI 135 RUE DES CITES.

Fait à Douai, le 29 Mai 2013.
Le Commissaire aux comptes,

Bernard CARETTI.



**Rapport spécial du
commissaire aux
comptes**

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 605.712 Euros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

ET

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

DU

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2012

Bernard CARETTI

Expert-Comptable

Commissaire aux comptes

49 A, rue Raoul Blanchard

ZI Dorignies - BP 10320

59351 DOUAI

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 605.712 €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 2012

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

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

du

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'exercice clos le 31/12/2012

de la

Société Anonyme

EURASIA GROUPE SA

Au Capital de 605.712 Euros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2012 sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels :

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

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

II. Justification des appréciations :

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques :

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

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

En application de la loi, je vous signale que votre Société a, au cours de l'exercice pris une participation de 70% dans le capital de la Société EFI (ex MB RETAIL EUROPE) et une participation de 50% dans le capital de la SCI 135 RUE DES CITES.

Fait à Douai, le 29 Mai 2013.
Le Commissaire aux comptes,

Bernard CARETTI.



EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 605.712 €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 2012

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

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

du
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Sur l'exercice clos le 31/12/2012
de la
Société Anonyme

EURASIA GROUPE

Au Capital de 605.712 €uros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

Présenté à
L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
Statuant sur les comptes 2012

Aux actionnaires,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

1) Convention avec la Société EFI (ex MB RETAIL) :

Les avances consenties à la Société EFI au 31/12/2012 s'élèvent à 1.981.235,19 €uros.
Par ailleurs, le montant des sommes dues au 31/12/2012 à la Société EFI s'élève à 24.608,93 €uros.
Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et de la Société EFI.

2) Convention avec la SCI BONY :

Les avances consenties à la SCI BONY au 31/12/2012 s'élèvent à 656.911,49 €uros, plus une créance sur cession titre de SCI BONY à EFI de 19.000 €uros.
Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et Gérant de la SCI BONY.

3) Convention avec la Société BCRG :

BCRG a facturé, au cours de l'année 2012, une somme de 4.784,00 €uros TTC à titre de prestations à la Société EURASIA GROUPE SA.
Mademoiselle Sandrine WANG est Administrateur d'EURASIA GROUPE et détient plus de 10% du capital de la Société BCRG.

4) Convention avec Monsieur WANG Hsueh Sheng :

Monsieur WANG Hsueh Sheng a fait apport à la Société EFI d'une somme de 14.900 €uros au cours de l'exercice 2012.
Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE et de la Société EFI.

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 31/12/2012 un compte courant qui s'élève à 247.136,61 euros.

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

2) Conventions avec la SCI RIWA :

EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2012 une somme de 57.408,00 euros TTC d'honoraires de gestion à la SCI RIWA.

Elle a facturé, au cours de l'exercice 2012, une somme de 166.339,68 euros TTC.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du Conseil d'Administration d'EURASIA GROUPE SA et gérant de la SCI RIWA.

3) Conventions avec la SARL CORTEL :

Les avances consenties à la SARL CORTEL au 31/12/2012 s'élèvent à 458.382,61 euros + 10.000 euros d'avance consentie à Monsieur COHEN ex gérant de la SARL CORTEL.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2012 une somme de 45.443,22 euros TTC de prestations à la SARL CORTEL.

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

4) Conventions avec la SCI ZAIS :

Les sommes dues à la SCI ZAIS au 31/12/2012 s'élèvent à 502.874,14 euros.

Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer au titre de l'année 2012 une somme de 170.979,53 euros TTC d'honoraires.

Elle a facturé, au cours de l'exercice 2012, une somme de 160.042,68 euros TTC.

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

5) Conventions avec la SCI EURASIA :

Les avances consenties à la SCI EURASIA au 31/12/2012 s'élèvent à 62.872,25 euros.

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

6) Convention avec la Société RB ENTREPOT :

Les avances consenties à la Société RB ENTREPOT au 31/12/2012 s'élèvent à 209.978,85 €uros.
EURASIA GROUPE a facturé, au cours de l'exercice 2012, une somme de 39.958,36 €uros TTC.
Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la Société RB ENTREPOT.

7) Conventions avec Madame WANG Mei Hua :

Madame WANG Mei Hua possède à la date du 31/12/2012 un compte courant qui s'élève à 366 €uros.
Madame WANG Mei Hua est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

8) Conventions avec Mademoiselle WANG Sandrine :

Mademoiselle WANG Sandrine possède à la date du 31/12/2012 un compte courant qui s'élève à 31.264,62 €uros.
Mademoiselle WANG Sandrine est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

9) Conventions avec la SARL TRANSPLEX :

Le montant dû à la SARL TRANSPLEX au 31/12/2012 s'élève à 1.231.110,02 €uros.
Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer à la SARL TRANSPLEX, au titre de l'année 2012, une somme de 69.920,63 €uros TTC de prestations.
EURASIA GROUPE a facturé, au cours de l'exercice 2012, une somme de 186.635,54 €uros TTC.
Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration d'EURASIA GROUPE SA et gérant de la SARL TRANSPLEX.

10) Conventions avec la SNC CENTRE EURASIA :

Les avances consenties à la SNC CENTRE EURASIA au 31/12/2012 s'élèvent à 73.112,80 €uros.
Par ailleurs, EURASIA GROUPE SA a prévu de facturer, au titre de l'année 2012, à la SNC CENTRE EURASIA, une somme de 868.369,25 €uros TTC à titre de prestations.
EURASIA GROUPE a facturé, au cours de l'exercice 2012, une somme de 75.639,12 €uros TTC.
Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la SNC CENTRE EURASIA.

11) Conventions avec la SAPHIR GPIL SA :

Les avances consenties à la SAPHIR GPIL SA au 31/12/2012 s'élèvent à 425.218,00 €uros.
Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président du conseil d'administration de la SA EURASIA GROUPE et Administrateur de la Société SAPHIR GPIL SA.

Douai, le 29 Mai 2013.
Le Commissaire aux Comptes,

Bernard CARETTI.



Bilan Actif

Rubriques	Montants brut	Dépréciations	Montants net N	Montants net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	539 829	104 520	435 309	126 039
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	2 740		2 740	1 000
Fonds commercial	2 072 235		2 072 235	2 072 235
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions	5 589 944	2 008 674	3 581 269	3 641 130
Installations techniques, matériel et outillage industriels	206 800	165 847	40 953	78 851
Autres immobilisations corporelles	646 904	333 023	313 881	425 131
Immobilisations en cours				77 495
Avances et acomptes				6 275
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	8 829 793		8 829 793	7 191 700
Créances rattachées à des participations	1 981 235		1 981 235	
Autres titres immobilisés				
Prêts	674 134		674 134	656 080
Autres immobilisations financières	3 004 316		3 004 316	3 183 390
<i>Actif immobilisé</i>	<i>23 547 930</i>	<i>2 612 064</i>	<i>20 935 866</i>	<i>17 459 327</i>
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises	202 715		202 715	392 591
Avances, acomptes versés sur commandes	51 602		51 602	
Créances clients et comptes rattachés	6 146 851		6 146 851	3 722 938
Autres créances	4 135 940		4 135 940	9 556 417
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 642 517		1 642 517	1 327 517
Dont actions propres :				
Disponibilités	13 199		13 199	12 782
Charges constatées d'avance	37 730		37 730	31 508
<i>Actif circulant</i>	<i>12 230 554</i>		<i>12 230 554</i>	<i>15 043 754</i>
<i>Frais d'émission d'emprunts à étaler</i>				
<i>Prime de remboursement des obligations</i>				
<i>Ecart de conversion actif</i>				
TOTAL	35 778 484	2 612 064	33 166 420	32 503 081

Bilan Passif

Rubriques	Montants net N	Montants net N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 605 712)	605 712	605 712
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	12 578 177	12 578 177
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	60 572	44 764
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours :)		
Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants :)		
Report à nouveau	1 434 999	1 215 203
RESULTAT DE L'EXERCICE	239 867	235 604
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Capitaux propres</i>	14 919 326	14 679 459
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<i>Autres fonds propres</i>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<i>Provisions pour risques et charges</i>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 289 819	1 781 531
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)	11 883 239	11 817 302
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 553 351	2 808 561
Dettes fiscales et sociales	591 941	539 602
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	928 744	876 626
Produits constatés d'avance		
<i>Dettes</i>	18 247 093	17 823 622
<i>Ecart de conversion passif</i>		
TOTAL	33 166 420	32 503 081

Compte de Résultat

Rubriques	France	Export	Montants N	Montants N-1
Ventes de marchandises	114 364		114 364	96 905
Production vendue de biens			15 759 383	14 512 012
Production vendue de services	15 759 383		15 873 747	14 608 917
<i>Chiffre d'affaires net</i>	15 873 747			
Production stockée			328 471	480 451
Production immobilisée			500	
Subventions d'exploitation				115 954
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			50 157	75 067
Autres produits			16 252 875	15 280 389
		<i>Produits d'exploitation</i>		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			189 876	123 057
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			12 968 625	11 914 430
Autres achats et charges externes			1 162 531	1 317 793
Impôts, taxes et versements assimilés			258 110	239 651
Salaires et traitements			95 980	90 964
Charges sociales			678 864	759 483
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions immobilisations			285 165	235 987
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			122	100
Autres charges			15 639 273	14 681 464
		<i>Charges d'exploitation</i>		
		<i>Résultat d'exploitation</i>	613 602	598 924
		<i>Bénéfice attribué ou perte transférée</i>		
		<i>Perte supportée ou bénéfice transféré</i>		
Produits financiers de participation			17 037	5 131
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			107 794	
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		<i>Produits financiers</i>	124 831	5 131
Dotations financières aux amortissements et provisions			361 012	385 459
Intérêts et charges assimilées				286
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			361 012	385 745
		<i>Charges financières</i>		
		<i>Résultat financier</i>	(236 181)	(380 614)
		<i>Résultat courant avant impôts</i>	377 421	218 311

Compte de Résultat (Suite)

Rubriques	Montants N	Montants N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	51 785	408 643
Produits exceptionnels sur opérations en capital		493 417
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<i>Produits exceptionnels</i>	51 785	902 061
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	16 113	712 497
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	37 921	89 200
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<i>Charges exceptionnelles</i>	54 034	801 697
<i>Résultat exceptionnel</i>	(2 249)	100 364
<i>Participation des salariés au résultat de l'entreprise</i>		
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	135 305	83 071
<i>Total des produits</i>	16 429 491	16 187 580
<i>Total des charges</i>	16 189 624	15 951 977
<i>Bénéfice ou perte</i>	239 867	235 604

Principes comptables, méthodes d'évaluation

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles

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

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

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

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

b) Titres immobilisés

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

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

c) Titres de placements

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur prix d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur achat. En cas de cession de titres de même nature, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée

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

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

d) Stocks

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

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

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

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

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

e) Provisions réglementées

Outre les provisions réglementées constituées conformément aux dispositions de la législation fiscale et les provisions pour dépréciation des postes d'actifs présentées dans les notes afférentes à ces postes, il a notamment été constitué, au cours de l'exercice, une provision de € destinée à et déterminée.....

La contrepartie des provisions réglementées est inscrite au compte de résultat dans les charges et produits exceptionnels pour les provisions...../d'exploitation pour les provisions...../financiers pour les provisions.....

f) Créances et dettes

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Répartition du capital

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce des personnes disposant dans le capital de la société de participations significatives :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WABG Hsueh Sheng	2.113.233	29,66 %	2.113.233	19,86%
Fonds d'Investissement BG	2.680.000	37,61%	5.360.000	50,37%
TOTAL des actions et droits de vote existants	7.126.025	100%	10.641.727	100%

Déclaration de transactions des dirigeants pour l'exercice 2012

Néant