



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

LE MOT DU PRESIDENT

Dans un environnement immobilier fragilisé par l'impact de la crise sanitaire, EURASIA GROUPE a confirmé la solidité de son business-model, généré un nouvel exercice de croissance de ses produits d'activités et de renforcement de ses capitaux propres.

Notre Groupe affiche une croissance à périmètre constant de près de 8% sur l'exercice 2020, un résultat d'exploitation atteignant 25 M€ pour des fonds propres en hausse de 11% à 139,7 M€.

Cette position financière permet de disposer d'une marge de manœuvre significative pour mener à bien les prochaines étapes de notre développement, à la fois le financement de nouvelles acquisitions immobilières et de toutes nouvelles opportunités sur des opérations matures, et l'accélération de nos activités de promotion immobilière, principalement sur la petite couronne francilienne.

Cette année de transition annonce de grands projets, de grands travaux qui va permettre au Groupe, en garantissant la pérennité du modèle économique d'affirmer une nouvelle dynamique .

Table des matières

LE MOT DU PRESIDENT	2
CHAPITRE 1	5
ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER	5
CHAPITRE 2	6
PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES	6
2.1 LE PERIMETRE DE LA SA EURASIA GROUPE	6
2.2 LE POTENTIEL DE LA SA EURASIA GROUPE	9
2.3 EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES DU GROUPE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES	10
2.4 CAPITAL SOCIAL	11
2.4.1 <i>Evolution du capital social</i>	11
2.4.2 <i>Actionnaires détenant plus de 5% du capital et des droits de vote</i>	13
2.4.3 <i>Information sur l'attribution gratuite d'actions</i>	13
2.4.4 <i>Actionnariat salarié</i>	13
2.4.5 <i>Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique</i>	13
2.4.6 <i>Information sur l'attribution de bon souscription</i>	14
2.4.7 <i>Les actions auto-contrôle</i>	14
2.4.8 <i>Délégations financières</i>	14
2.5 PLACE DE COTATION – EVOLUTION DU COURS DE BOURSE	14
CHAPITRE 3	16
LES FACTEURS DE RISQUES	16
3.1 <i>Risques liés à l'organisation de la société</i>	16
3.2 <i>Risques liés à l'activité de la Société</i>	16
3.3 <i>Risques liés à la propriété intellectuelle</i>	18
3.4 <i>Risques de marchés</i>	19
3.5 <i>Valeur et principe d'action</i>	19
3.6 <i>Valeur et principe d'action</i>	20
CHAPITRE 4	21
GOVERNANCE D'ENTREPRISE	21
4.1 <i>Les principes de gouvernance</i>	21
4.1.1 <i>Composition du conseil d'Administration</i>	21
4.1.2 <i>Information et renseignements individuels sur les mandataires sociaux</i>	22
4.1.3 <i>Règlement intérieur</i>	23
4.1.4 <i>Relation avec les actionnaires</i>	24
4.2 <i>Délégation dans le domaine des augmentations de capital</i>	25
4.3 <i>Modalité de participation des actionnaires aux Assemblées générales</i>	27
4.4 <i>Conventions réglementées</i>	27
4.5 <i>Rémunération et avantages</i>	27
CHAPITRE 5	28
RAPPORT DE GESTION	28
INFORMATION SUR LE GROUPE	28

5.1	<i>Rapport de gestion – Information sur le Groupe</i>	28
5.2	<i>Compte de résultat consolidé</i>	29
5.2.1	<i>Chiffre d'affaire</i>	29
5.2.2	<i>Variation des justes valeurs</i>	30
5.3	<i>Bilan consolidé et évolution de la structure financière</i>	30
5.3.1	<i>Immobilisations incorporelles</i>	30
5.3.2	<i>Immeuble de placement</i>	31
5.3.3	<i>Stocks</i>	31
5.3.4	<i>Créances</i>	32
5.3.5	<i>Trésorerie</i>	32
5.3.6	<i>Capitaux propres</i>	32
5.3.7	<i>Dettes financières</i>	33
5.3.8	<i>Engagement hors bilan</i>	34
5.4	<i>Faits marquants sur l'exercice 2020</i>	34
5.5	<i>Evènement importants survenus depuis le 31 décembre 2020</i>	35
5.6	<i>Facteurs de risques</i>	35
5.7	<i>Information en matière de recherche et de développement</i>	35
CHAPITRE 6		36
RAPPORT DE GESTION		36
INFORMATION SUR EURASIA GROUPE SA		36
6.1	<i>Activité de la Société</i>	36
6.2	<i>Filiales et participations</i>	37
6.3	<i>L'activité de la Société au cours de l'exercice</i>	38
6.3.1	<i>Compte de résultat</i>	38
6.4	<i>Affectation du résultat</i>	42
6.5	<i>Les dividendes</i>	42
6.5.1	<i>Paiement des dividendes</i>	42
6.5.2	<i>Les distributions antérieures</i>	42
6.6	<i>Les charges non déductibles fiscalement</i>	42
6.7	<i>Evènements important survenus au cours de l'exercice sur la SA EURASIA GROUPE</i>	42
6.7.1	<i>Evènement relatif au Conseil d'administration</i>	42
6.7.2	<i>Acquisition d'actifs par la SA EURASIA GROUPE</i>	43
6.7.3	<i>COVID -19</i>	43
6.8	EVENEMENTS IMPORTANT SURVENUS DEPUIS LE CLOTURE DE L'EXERCICE.	43
6.8.1	<i>Evènement relatif au Conseil d'administration</i>	43
6.8.2	<i>Evènement au niveau de la structure</i>	43
CHAPITRE 6		44
ARRETE DES COMPTES		44
CHAPITRE 6		45
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES		45
CHAPITRE 7		46
RAPPORT SPECIAL		46
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES		46
PROJETS DE RESOLUTIONS		47

CHAPITRE 1

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

Personne responsable du rapport Financier Annuel :

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

Attestation :

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA GROUPE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

CHAPITRE 2

PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES

2.1 Le périmètre de la SA EURASIA GROUPE

Créée en 1993, la Société EURASIA GROUPE a pour activité de constituer et valoriser un patrimoine immobilier au travers de sociétés foncières. Son patrimoine brut expertisé ressort à 210 M€ au 31 décembre 2020.

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

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

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

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

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

Au terme de l'exercice 2020, le parc immobilier géré par le Groupe est de 468 200 m² sur 39 sites intégralement, gérés par la société EURASIA

GROUPE, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché de l'immobilier locatif en Ile de France.

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

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

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

Dans le cadre du développement de son activité, le Groupe EURASIA détient outre plusieurs sociétés immobilières.

Parallèlement, face à la crise sanitaire COVID 19 que nous avons traversé, la Société EURASIA GROUPE, grâce à ses relations du continent Chinois s'est mobilisée au tout début de la crise sanitaire en distribuant des masques auprès des collectivités locale de la région Ile de France pour répondre à la pénurie à laquelle la France a été confrontée.

Afin de sécuriser les marchés d'approvisionnement et dans un contexte extrêmement tendu et tendant à

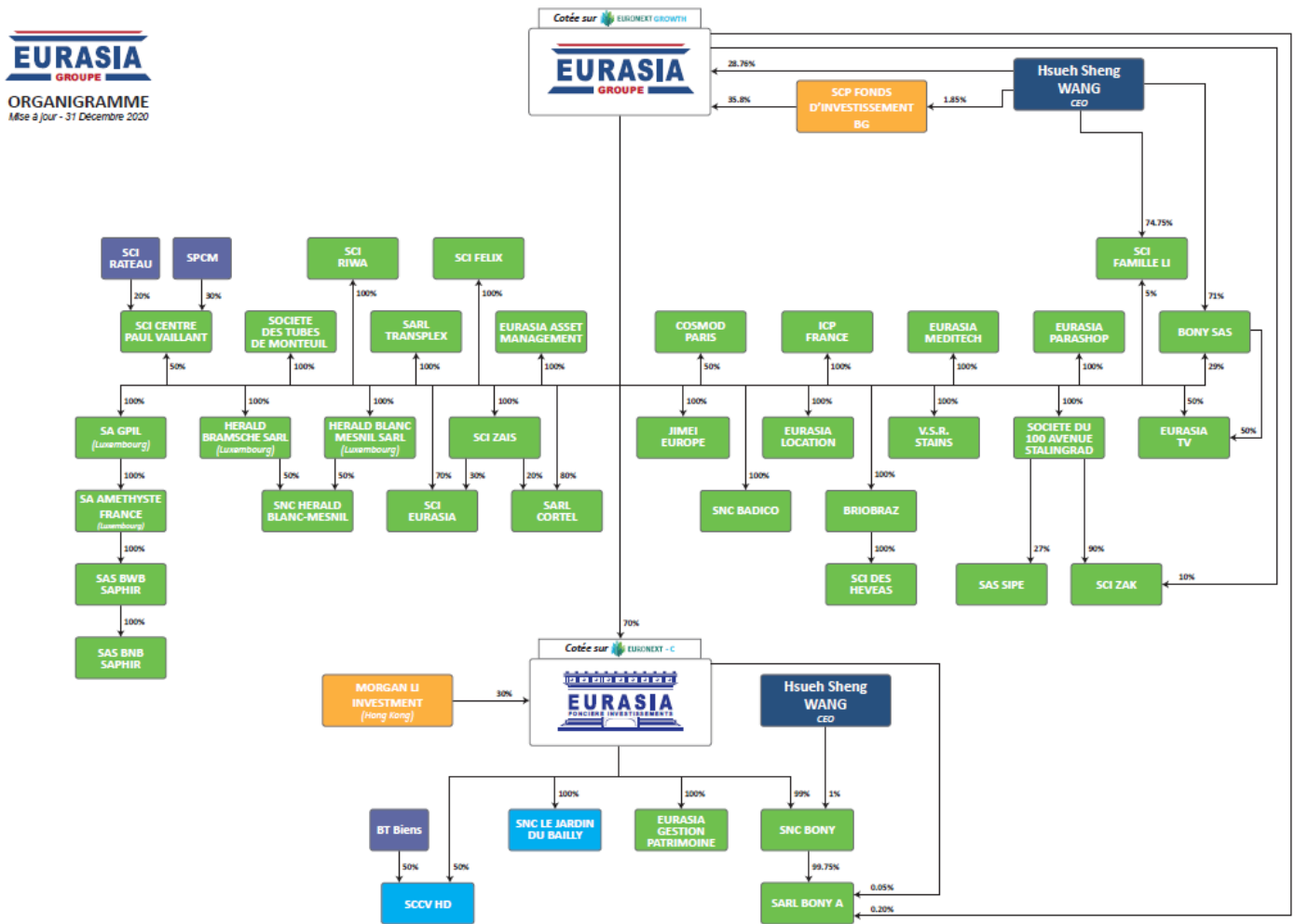
contribuer à la souveraineté nationale, Monsieur WANG Hsueh Sheng s'est engagé vis-à-vis de la Région Ile de France à implanter et à mettre en service la première usine d'envergure de fabrication de masques chirurgicaux en Ile de France.

Installée à LE BLANC MESNIL (93), l'usine inaugurée par Madame Valérie PECRESSE le 14

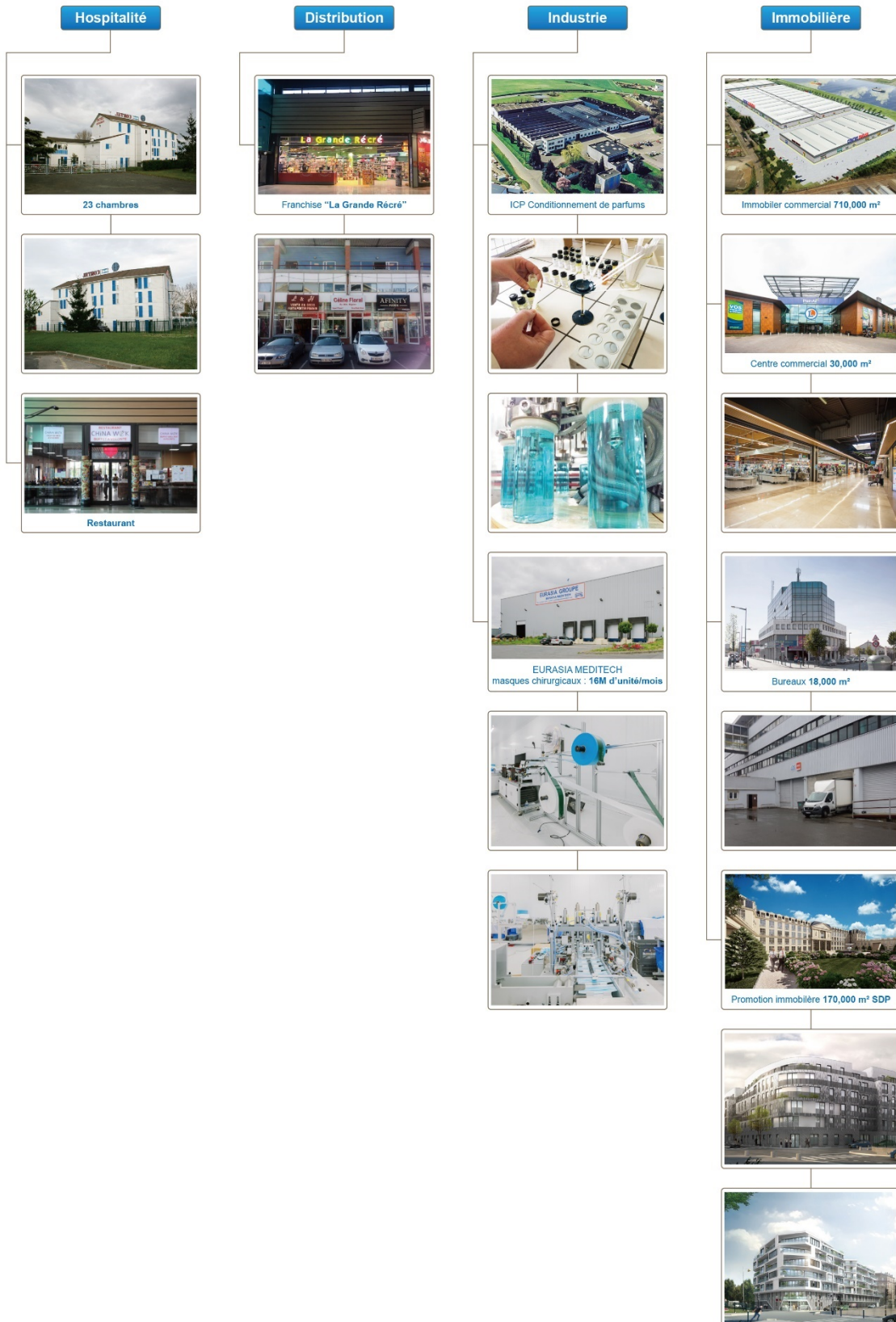
mai 2020, produit actuellement de l'ordre de 800.000 masques par jour.

En 2020, la SA EURASIA GROUPE a créé une nouvelle filiale sous la dénomination EURASIA ASSET MANAGEMENT qui a reçu un agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Fonds.

► Au 31 décembre 2020, la Société EURASIA GROUPE détient 40 filiales :

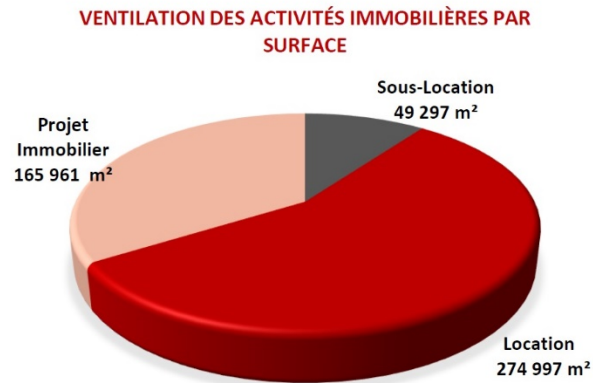


► Au 31 décembre 2020, les activités du Groupe se présentent ainsi :

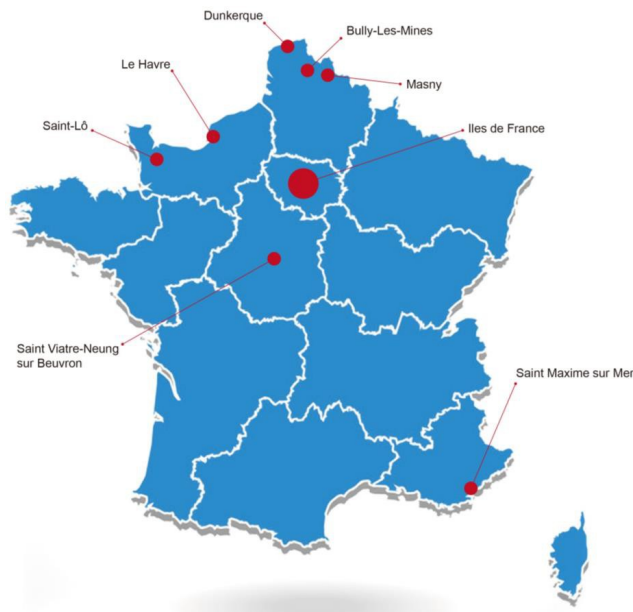


2.2 Le Potentiel de la SA EURASIA GROUPE

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

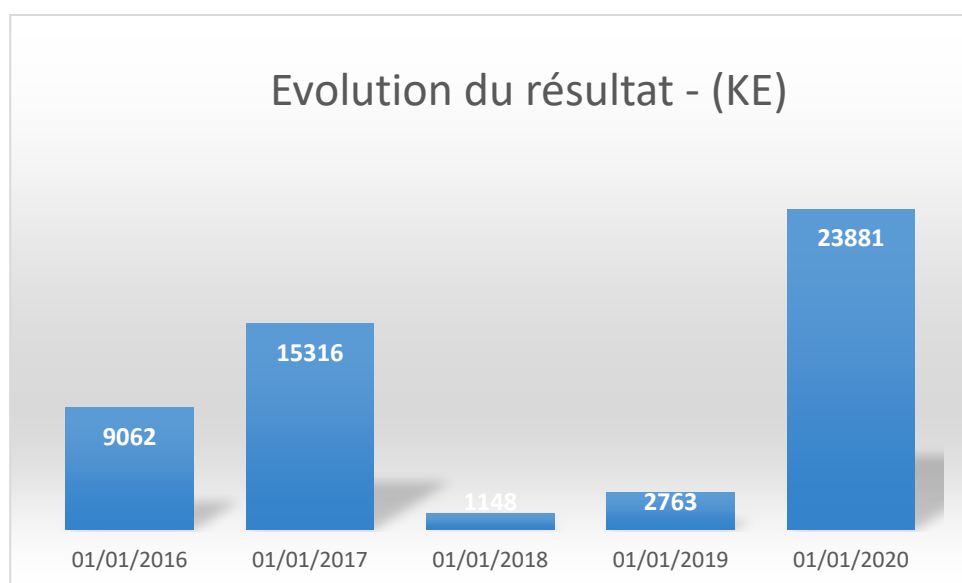
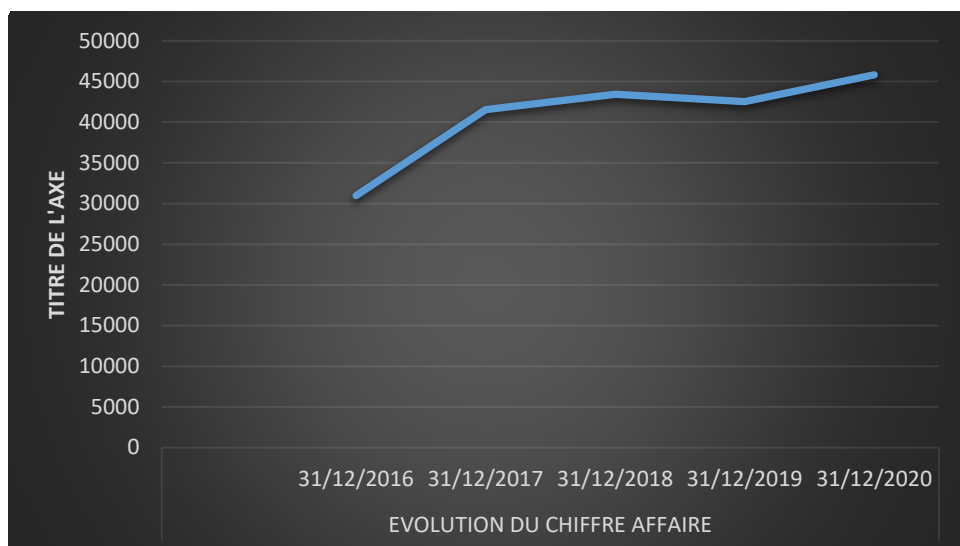


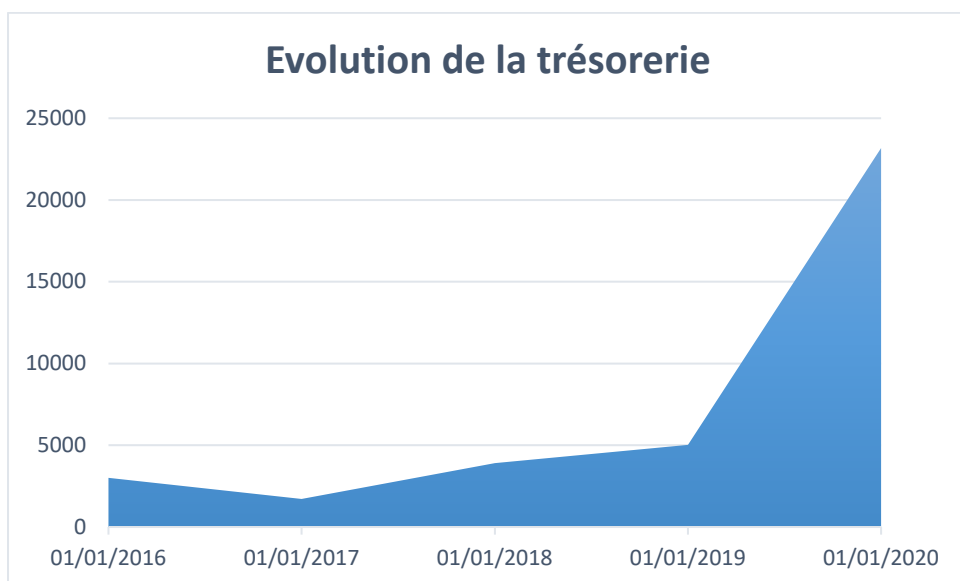
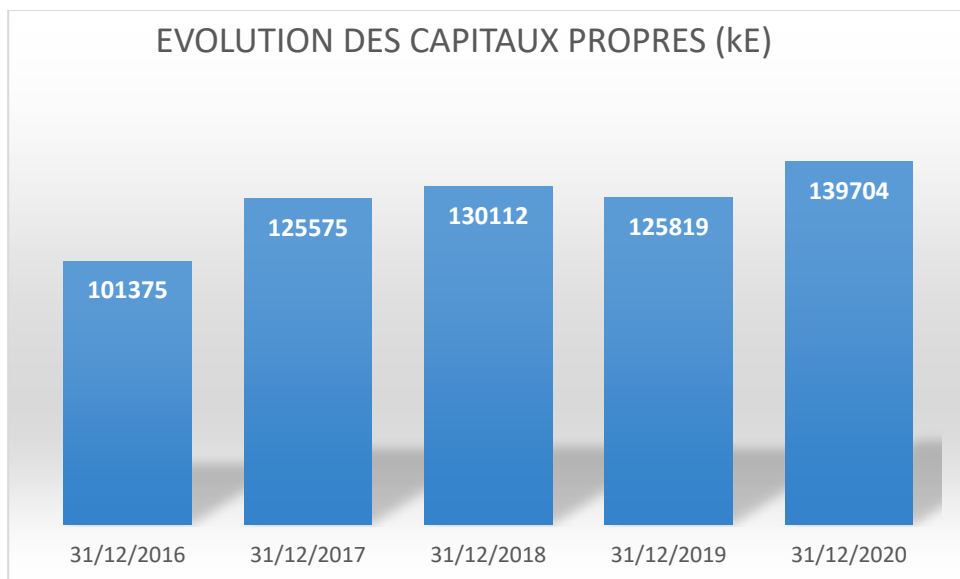
Ses activités sont essentiellement concentrées en région parisienne



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

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





2.4 Capital social

2.4.1 Evolution du capital social

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

Par Assemblée Générale Extraordinaire du 28 décembre 1998, le capital social a été augmenté par incorporation des réserves d'une somme de 200.000 francs pour être porté à 38.112,25 € (250.000 francs).

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

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

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

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

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

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

L'assemblée générale extraordinaire réunie le 27 septembre 2013 a approuvé la fusion par voie d'absorption de la société RB ENTREPOTS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 euros dont le siège social est 72, rue de la haie Coq 93300 Aubervilliers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 4B7 B76 510 RCS BOBIGNY, dont elle détenait déjà toutes les parts sociales. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital de la société. La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit - 184.169 euros) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 100 parts sociales RB ENTREPOTS, dont elle était propriétaire (soit 8.000 euros) différence par conséquent égale à - 176.169 (euros correspondant à des plus-values latentes non

constatées, du fait de l'obligation faite par le règlement du Comité de la 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.

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

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

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

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

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

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

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2020 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	28,24 %	4 226 466	28,24 %
Fonds d'Investissement BG	2 680 000	35,82 %	5 360 000	35,82 %
TOTAL des actions et droits de votes existants	7 486 708	100%	14 963 854	100%

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

2.4.3 Information sur l'attribution gratuite d'actions

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

2.4.4 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, aucun salarié de la Société ou des sociétés du Groupe, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce ne détenait de part du capital, dans le cadre d'une gestion collective.

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

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

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

Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote. Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié

d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

Il n'a été conclu aucun engagement de conservation des titres de la Société dans le cadre des dispositions fiscales de faveur instituées par la loi dite "Loi Dutreil" du 1er août 2003.

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

Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévu

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

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

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

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

2.4.6 Information sur l'attribution de bon de souscription

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

2.4.7 Les actions auto-contrôle

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

2.4.8 Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2020.

2.5 Place de cotation – Evolution du cours de bourse

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

Les titres de la Société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA GROUPE au 31 décembre 2020, ressort à 43 M€.

Sur l'exercice 2020, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :



CHAPITRE 3

LES FACTEURS DE RISQUES

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

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

3.1 Risques liés à l'organisation de la société.

▣ Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés.

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

▣ Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés.

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

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

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

3.2 Risques liés à l'activité de la Société

▣ Risques liés au non-renouvellement des baux

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

▣ Risques liés au non-paiement des loyers

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

Compte tenu de la politique de diversification de la Société et du nombre important de locataires, le taux d'impayé ne réduit pas la rentabilité de l'entreprise et n'impacte que faiblement le chiffre d'affaires.

▣ Risques de dépendances de certains clients.

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

▣ Risques liés à la commercialisation de certains actifs

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

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

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

- Lors de la première mise en exploitation : toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de due diligence complète portant notamment

sur le respect des différentes réglementations par le locataire.

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

▣ Risques liés à la réglementation des baux et à leurs non-renouvellement

La Société et son Groupe devront se conformer à de multiples lois et règlements à savoir les autorisations d'exploitations, les règles sanitaires et de sécurité, la réglementation environnementale, le droit des baux, la réglementation du travail, le droit fiscal, le droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime.

Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre la Société et son Groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son futur portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

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

De plus, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types

de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

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

▣ Risques liés à l'activité immobilière

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

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

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

3.3 Risques liés à la propriété intellectuelle

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

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

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

▣ Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur.

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

▣ Risques liés aux cas de force majeure.

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

▣ Risques contentieux

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

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

3.4 Risques de marchés

▣ Risques de liquidité

Le Groupe À procéder à une revue spécifique de son risque de liquidité il considère être en mesure de faire face à ses échéances futures.

L'analyse de ces risques est exposée dans la partie de l'annexe aux comptes consolidés, ci-après.

▣ Risques de taux d'intérêts

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

▣ Risques de change

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

▣ Risques d'assurance et de couverture de risques

L'ensemble des actifs détenus par la Société est assuré et bénéficie de polices adaptées aux caractéristiques

propres de chaque actif. Ces assurances sont souscrites par chaque entité propriétaire.

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

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

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

▣ Risques de liquidité

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

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

3.5 Valeur et principe d'action

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

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

Une sensibilisation aux principes d'action et aux principes de comportement individuel est

périodiquement relayée par l'ensemble de la ligne managériale auprès des équipes.

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

3.6 Valeur et principe d'action

▣ Dispositif de contrôle interne

Les dispositifs du contrôle interne sont développés au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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

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

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

- Le processus de gestion locative
- Le processus de contrôle interne au niveau opérationnel
- Le processus de reporting
- Le processus de contrôle de dépenses
- Le processus de conservation des actifs

- Le processus d'audit et de suivi juridique
- Le processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la Société et son statut de société cotée

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

Cette procédure est détaillée au sein du rapport du contrôle interne 2020.

Elle repose sur 3 niveaux :

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

CHAPITRE 4

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ETABLI EN APPLICATION DE L'ORDONNANCE 2017/1162 du 12 Juillet 2017.

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

4.1 Les principes de gouvernance

4.1.1 Composition du conseil d'Administration

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

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

► Le Mandat d'administrateur de **Monsieur WANG Hsueh Sheng** a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire en date du 30 juin 2015 pour une durée de 6 années

Lors du CA du 5 juin 2018, il a été pris acte de la démission du mandat de DG de M. Ken

► Le Mandat d'administrateur de Madame WANG Sandrine a été renouvelé par

WANG et décidé de ne plus dissocier les fonctions de Président et de DG et donc de nommer Monsieur WANG Hsueh Sheng Président directeur général pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur soit jusqu'à la réunion de l'AGOA appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

► **Madame WANG Mei Hua** a été renouvelé dans son mandat du Conseil d'administration en date du 30 juin 2015 pour une durée de 6 ans. Son mandat arrivera à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du 31 décembre 2020 laquelle se réunit au plus tard le 30 juin 2021.

l'Assemblée générale ordinaire en date du 30 juin 2015 pour une durée de 6 années, soit

jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à réunir au plus tard le 30 juin 2021

En application de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et les hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, le Conseil d'Administration doit comporter une proportion de 40% de femmes. L'article L225-

18-1 le code du commerce stipule en outre que dans les conseils d'administration de petite taille (8 membres au plus), l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à 2.

4.1.2 Information et renseignements individuels sur les mandataires sociaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code du Commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans toute société par

chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices et la suivante.

- **Monsieur WANG Hsueh Sheng** qui exerce à la fois les fonctions de Président et de Directeur Général, mais aussi :

- Président de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
- Président SA 100 STALINGRAD
- Président de la SA GPIL, droit Luxembourgeois
- Président de la SA AMETHYSTE, droit Luxembourgeois
- Président SAS BWB SAPHIR
- Président de la SAS BNB SAPHIR
- Président de la SA EURASIA MEDITECH
- Président de la SA FELIX
- Président de la SA EURASIA ORLY RUNGIS
- Président de la SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL
- Gérant de la SC FOND d'INVESTISSEMENT BG
- Président de la SAS BONY
- Président de la SAS EURASIA ASSET MANAGEMENT
- Président de la SAS PARASHOP
- Président de la SA EURASIA MINFOUND GOUP
- Président de la SA MINFOUND EURASIA GROUP
- Gérant SCI RIWA
- Gérant SARL EURASIA TV
- Gérant SARL TRANSPLEX
- Gérant SNC HERALD BLANC MESNIL
- Gérant SARL HERALD BLANC MESNIL, droit Luxembourgeois
- Gérant SARL HERALD BRANCHE, droit Luxembourgeois
- Gérant de la SCI ZAIS
- Gérant de la SCI EURASIA
- Gérant de la SARL CORTEL
- Gérant la SCI JIMEI EUROPE
- Gérant de la SARL ICP France
- Gérant de la SARL BRIOBRAZ
- Gérant de la SCI DES HEVEAS
- Gérant de la SARL BADICO
- Gérant de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE
- Gérant de la SNC JARDIN DU BAILLY
- Gérant de la SNC BONY
- Gérant de la SARL BONY A
- Président de la SAS BONY
- Gérant de la SCCV VILLA VITELLE
- Gérant de la SCCV RESIDENCE EIFFEL
- Gérant de la SA IMMOBILIERE STANOISE
- Gérant de la SC CENTRE EURABAT (jusqu'à 12/2020)

- Gérant de la SC TOUR DU FORUM (jusqu'à 12/2020)
- Madame WANG Sandrine exerce les fonctions d'Administrateur de la SA EURASIA GROUPE, mais aussi :
- Gérant de la SCN CENTRE EURASIA (jusqu'à 12/2020)
- Gérant de KID'S DISTRIBUTION
- Administrateur de la Société LES TUBES DE MONTREUIL

4.1.3 Règlement intérieur

➤ Missions du Conseil d'administration

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

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

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

➤ Convocation des administrateurs

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

➤ Information des administrateurs

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

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

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

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

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

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

➤ Confidentialité des informations

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

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

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

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

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

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni en séance plénière à 10 reprises avec un taux de participation moyen de 75%.

➤ Comptes rendus de séances

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont

certifiés par le Président, par le Directeur Général ou par tout délégué mandataire dûment habilité à cet effet.

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

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

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

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

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

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

4.1.4 Relation avec les actionnaires

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

4.2 Délégation dans le domaine des augmentations de capital

	Date de l'AGE	Durée de validité	Plafond	Utilisation au cours de l'exercice
Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'un bénéficiaire dénommé,	Assemblée générale Extraordinaire du 05 mars 2021 (Première résolution)	18 mois	Montant total maximum de 40.000.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 25.000.000 €	Non car autorisation postérieure à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2020 <i>CF rapport complémentaire</i>
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (cinquième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	non
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégorie de bénéficiaires répondant à des caractéristiques déterminées conformément aux dispositions de L'article L.225-138 du code de commerce	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (sixième résolution)	18 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	non
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription sans	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (septième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant	non

indication de bénéficiaires et par offre au public			accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance, par placement privé et dans la limite de 20% du capital social par an	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (huitième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	non
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres émis conformément aux dispositions de l'article 225-135-1 du Code de commerce, en cas de mise en œuvre des délégations de compétence visées aux résolutions précédentes avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (neuvième résolution)	26 mois	15% du plafond initial	non
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'incorporation au capital, de bénéfice, réserves ou primes	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (Dixième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal	non
Délégation de compétence pour procéder, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, à une augmentation du capital social dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (onzième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 9.000 € en nominal	non
Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	Assemblée générale Extraordinaire du 23 octobre 2020 (cinquième résolution)	18 mois	le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne peut dépasser dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.	non

4.3 Modalité de participation des actionnaires aux Assemblées générales

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

4.4 Conventions réglementées

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

4.5 Rémunération et avantages

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

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

fonction d'administrateur au sein de la SA EURASIA GROUPE

Par souci d'exhaustivité et dans le respect du principe de transparence, seul monsieur WANG Hsueh Sheng, président du conseil d'administration perçoit une rémunération au titre de son contrat de travail il a également un avantage en nature par la mise à disposition d'un véhicule de fonction.

CHAPITRE 5

RAPPORT DE GESTION

INFORMATION SUR LE GROUPE

5.1 Rapport de gestion – Information sur le Groupe

Les principaux éléments chiffrés sont les suivants :

- Le **chiffre d'affaires** consolidé au 31 décembre 2020 s'est élevé à **45 821 K€** contre 51 095 K€ au 31 décembre 2019.
- Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2020 ressort à **69 432 K€** alors qu'il était de 50 831 K€ au 31 décembre 2019.
- Les **charges d'exploitation** au 31 décembre 2020, se sont élevées à **44 358 K€**, contre 44 943 K€ au 31 décembre 2019.
- Le **résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2020 ressort à **25 075 K€**, contre 5 889 K€ au 31 décembre 2019.
- Le **résultat exceptionnel** au 31 décembre 2020 ressort à **(4 161) K€**, contre (146) K€ au 31 décembre 2019.
- Le **résultat financier** s'est élevé au 31 décembre 2020 à **(1 194) K€** contre (1 994) K€ au 31 décembre 2019.
- Le **résultat net de l'ensemble consolidé** au 31 décembre 2020 s'est élevé à **14 414 K€**, contre 4 266 K€ au 31 décembre 2019.
- Enfin, le **résultat net de l'ensemble part du groupe** au 31 décembre 2020 s'élève à **13 617 K€**, contre 3 705 K€ au 31 décembre 2019.

5.2 Compte de résultat consolidé

En milliers Euros	Note	31/12/20	31/12/19
Chiffre d'affaires	7.8	45 821	51 095
Production stockée		35	-36
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		827	248
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	22 749	-476
Total Produits d'exploitation		69 432	50 831
Achats consommés		-13 631	-10 846
Autres charges d'exploitation		-16 772	-20 062
Impôts et taxes		-4 773	-7 037
Charges de personnel		-2 186	-4 438
Variations nettes des amortissements et provisions		-6 637	-2 370
Autres charges		-359	-189
Total Charges d'exploitation		-44 358	-44 943
Résultat d'exploitation		25 075	5 889
Résultat financier	7.10	-1 194	-1 994
Résultat courant des sociétés intégrées		23 881	3 894
Résultat exceptionnel		-4 161	-146
Impôts sur les bénéfices	7.11	-5 762	-985
Résultat net des sociétés intégrées		13 957	2 763

5.2.1 Chiffre d'affaires

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	22 787	33 892
Ventes programmes immobiliers	11 632	2 075
Autres	11 403	15 128
Chiffre d'affaires	45 821	51 095

Variation de chiffre d'affaires qui s'explique par la crise COVID- 2019 qui a amputé les revenus locatifs, compte tenu de la fermeture des locaux commerciaux pendant la crise sanitaire mais aussi de l'absence du chiffre d'affaires BANCEL enregistré en 2019 (activité cédée en 12/2019)

5.2.2 Variation des justes valeurs

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur immeubles	23 706	4 407
Juste valeur droits au bail	-957	-4 883
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	22 749	-476

La variation de la juste valeur s'explique par la réévaluation de l'immeuble sis 5/7 rue du Parc au Blanc Mesnil, classé en immeuble de placement, suite notamment à la possibilité de réaliser à court terme plus de 700 logements.

5.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

5.3.1 Immobilisations incorporelles

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	31 243				-957	30 286
Autres immobilisations incorporelles	867					867
Ecarts d'acquisition	990					990
Total	33 100	0	0	0	-957	32 143
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	413	379				792
Total des amortissements	413	379	0	0	0	792
Total net	32 686					31 351

A noter que les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à chaque clôture et qu'aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2020.

5.3.2 Immeuble de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	175 258		19 450			23 706	179 514
Autres immobilisations corporelles	23 723	6 960	619				30 063
Total valeurs brutes	198 981	6 960	20 069	0	0	23 706	209 577
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	6 623	3 265					9 888
Total des amortissements	6 623	3 265	0	0	0	0	9 888
Immobilisations corporelles nettes	192 358						199 689

Le Groupe est directement propriétaire de ses immeubles de placement et ne dispose plus au 31 décembre 2020 d'immeuble financés dans le cadre de location-financement.

5.3.3 Stocks

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Matières premières et fournitures	2 525		2 525	224
Stocks immobiliers	4 219		4 219	8 751
Total des stocks	6 744	0	6 744	8 975

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

- SNC CENTRE EURASIA
- SNC JARDIN DU BAILLY
- SNC BONY

Le stock au 31 décembre 2020 est aussi constitué de masques chirurgicaux fabriqués par le Groupe au cours de la crise sanitaire COVID-19, pour une valeur de 2.525 K€

5.3.4 Créances

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Clients et comptes rattachés	23 824	-5 558	18 266	10 893
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	3 366	0	3 366	3 279
Autres créances	958	0	958	2 340
Charges constatées d'avance	84		84	102
Total des autres créances	4 408	0	4 408	5 721
Actifs Courants - Total des créances	28 232	-5 558	22 674	16 614

Augmentation significative du poste compte Client s'expliquant par la crise sanitaire et une inflation des comptes locataires débiteurs.

Toutefois, nous n'avons pas constaté de défaillance majeure de nos locataires sur l'exercice 2020 qui résorbent sensiblement leur passif sur les premiers mois de l'exercice 2021.

5.3.5 Trésorerie

Détail de la trésorerie	31/12/2020	31/12/2019
Trésorerie Actif	23 177	5 209
Trésorerie Passif	184	194
Total	22 993	5 015

5.3.6 Capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2019	3 068	15 352	-1 008	96 620	3 467	8 319	125 818
Résultat global consolidé					13 617	796	14 414
Affectation du résultat				3 467	-3 467		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)	4 932	-8 133		2 291		582	-327
Opérations sur actions propres			-200				-200
Situation au 31/12/2020	8 000	7 219	-1 208	102 378	13 617	9 698	139 704

5.3.7 Dettes financières

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2019
Emprunts bancaires	47 984	42 259	35 486	6 773	5 725	45 091
Contrats location financement	0	0	0	0	0	5 195
Concours bancaires	184	0	0	0	184	194
Dépôts de garantie	5 701	5 701	5 701	0	0	4 908
Autres dettes financières	6 632	6 354	6 354	0	278	12 084
Total des dettes financières	60 501	54 314	47 541	6 773	6 187	67 472

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

Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	Solde 31/12/2020	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	47 984	17 913	30 071	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	184	0	184	0
Dépôts de garantie	5 701	0	0	5 701
Autres dettes financières	6 632	0	0	6 632
Total des dettes financières	60 501	17 913	30 256	12 333

5.3.8 Engagement hors bilan

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONYA	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2228K€ + cession dailly des loyers + Hypothèque conventionnelle à hauteur de 150k€ et prorogation de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle pour un montant de 2078k€.	2 103
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 433
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	6 800
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	422
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	467
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 877
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	2 577
EURASIA GROUPE	PALATINE		1 414
STM	RIVERBANK S.A.	- Caution solidaire de la société mère EURASIA GROUPE S.A. - Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier sis 13 Rue de la Division Leclerc et 6 rue de Verdun, 93350 LE BOURGET.	5 000
HERALD	LANDESBANK SAAR	- Sûreté réelle immobilière sur l'ensemble immobilier Blanc Mesnil - Cessions de créances Dailly - Caution par EURASIA GROUPE à hauteur de 28,5M€	23 891
Total			47 984

5.4 Faits marquants sur l'exercice 2020.

- Cession en date du 12 mai 2020 de l'ensemble immobilier détenu par sa filiale RIWA sis 51 rue de Verdun à LA COURNEUVE, moyennant le prix de 7.000.000 €.
- Cession en date du 12 mai 2020 de l'ensemble immobilier détenu par sa filiale CENTRE EURABAT sis 84 bld Félix Faure à AUBERVILLIERS après levée de l'option d'achat, moyennant le prix de 8.500.000 € HT.
- Cession en date du 30 octobre 2020 de l'ensemble immobilier détenu par la filiale TOUR DU FORUM d'une surface de 2 245 mètres carrés sur lequel est édifié un immeuble à usage professionnel et un immeuble commercial situé à Sarcelles pour un prix de 4.800.000 € HT.

- Au cours du 2nd semestre 2020, le groupe a procédé à la fusion absorption par transmission universelle de patrimoine de ses filiales :
 - SNC CENTRE EURASIA
 - SC TOUR DU FORUM
 - SC RIWA
 - SC CENTRE EURABAT
- Le Groupe a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel de son prêt auprès de la Société Générale et a obtenu un nouveau financement de 2.228 K€ pour une durée de 7 ans.
- Le Groupe a également obtenu un financement auprès de RIVER BANK de 5.000.000 € sur 5 ans, remboursable in fine.

5.5 Evènement importants survenus depuis le 31 décembre 2020

La société n'a pas connaissance des évènements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise COVID-19 qui pourraient avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et de sa performance.

Dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, toutefois difficilement chiffrable à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes, il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen long terme.

Toutefois l'analyse du Groupe ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les 12 prochains mois.

5.6 Facteurs de risques

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

5.7 Information en matière de recherche et de développement

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

CHAPITRE 6

RAPPORT DE GESTION

INFORMATION SUR EURASIA GROUPE SA

6.1 Activité de la Société

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

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

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

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

Au niveau du Groupe, la Société a pour mission :

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

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

6.2 Filiales et participations

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%
BONY A	SARL	intégration globale	97,8%
DUBLIN	SCI	intégration globale	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	80,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA	SASU	intégration globale	100,0%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%
HERALD BRAMSCHÉ	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%
Entités fusionnées avec EFI au 31 décembre 2020			
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,00%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,00%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

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

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

Les comptes annuels de la SA EURASIA GROUPE, arrêté au 31/12/2020, ont été établis conformément aux règles légales françaises et selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux retenus pour l'établissement des comptes du précédent exercice.

6.3.1 Compte de résultat

Nature	31/12/2020	31/12/2018
Produits d'exploitation	24 759 223	18 107 035
Résultat d'exploitation	(2 653 795)	1 547 017
Résultat financier	(1 497 966)	379 980
Résultat courant	(4 151 761)	136 446 €
Résultat exceptionnel	(8 089)	1 397 448
Résultat de l'exercice	(5 709 286)	476 753

L'exercice clos le 31 décembre 2020 a permis de générer un **chiffre d'affaires** hors taxe de **23 171 997 €**, contre 17 601 769 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une hausse de 4,76 %.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2020	Exercice clos 31/12/2019
Ventes de marchandises	8 885 899	199 751
Production vendue de services	14 286 099	17 402 018
Total	23 171 997	17 601 769

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

Nature	31/12/2020	31/12/2019
Autres achats et charges externes	13 752 078	13 160 393
Impôts et taxes	909 241	1 311 545
Salaires et traitements	340 019	439 928
Charges sociales	159 059	163 023
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 373 733	1 206 857
Dotations aux provisions sur actif circulant	2 646 208	1 319 835
Dotations pour risques et charges	426 459	963 387
Charges diverses de gestion	17	10 319

Le total des charges d'exploitation s'élève à 27 413 018 € au 31 décembre 2020 contre 18 575 429 €, au 31 décembre 2019, soit une hausse de 14,57 %.

La perte d'exploitation s'est établie à (2 653 795) €, contre (468 394) € au 31 décembre 2019.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2020	31/12/2019	% Variation
Produits financiers	881 678	212 888	(67,08) %
Charges financières	2 379 644	1 522 908	(39,09) %

D'où un résultat financier de (1 497 966) € au 31 décembre 2020 contre (1 310 020) € au 31 décembre 2019.

Le résultat courant avant impôts est porté à (4 151 761) € au 31 décembre 2020 contre (1 778 414) € au 31 décembre 2019.

√ Les produits exceptionnels

Nature	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels	74 926	1 473 223
Charges exceptionnelles	83 014	4 492 291

D'où **un résultat exceptionnel** de (8 089) € au 31 décembre 2020 contre (3 019 068) € au 31 décembre 2019.

L'**impôt sur les bénéfices** est de 1 549 436 € contre un IS de 825 874 au 31 décembre 2019.

Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte** de 5 709 286 € au 31 décembre 2020 contre une perte de 5 623 356 € au 31 décembre 2019.

√ Les créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2020 à 8 366 384 € contre 1 477 173 € au 31 décembre 2019.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2020 à 3 435 948 € contre 3 195 290 €, au 31 décembre 2019.

√ L'endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2020 à 1 742 131 € contre 2 534 473 € au 31 décembre 2019.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2020 à 65 791 976 € contre 48 323 800 € au 31 décembre 2019.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2020 à la somme de 906 970 € contre 3 290 522 € au 31 décembre 2019.

√ Le délai de paiement des fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC				7 707 735	7 707 735					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires					100					
(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses										
Nbr de factures										
Montant TTC										
(C) Délais de paiement de référence utilisés										

√ Le délai de paiement des clients

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC				8 366 384	8 366 384					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires					100					

(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses		
Nbr de factures		
Montant TTC		
(C) Délais de paiement de référence utilisés		

6.4 Affectation du résultat

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

- Perte de l'exercice	:	5 709 286 €
- A la réserve légale	:	0 €
- Le solde au poste « report à nouveau » :		5 709 286 €

6.5 Les dividendes

6.5.1 Paiement des dividendes

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

6.5.2 Les distributions antérieures

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

6.6 Les charges non déductibles fiscalement

Il y a des charges non déductibles fiscalement inscrites au bilan de l'exercice 2020 à hauteur de 75 241 €.

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

6.7.1 Evènement relatif au Conseil d'administration

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

6.7.2 Acquisition d'actifs par la SA EURASIA GROUPE

Aucune acquisition immobilière faite par la SA EURASIA GROUPE mais prise de participation :

- 100% du capital EURASIA ASSET MANAGEMENT
- 100 % du capital PARASHOP
- Par l'intermédiaire de la SAS 100 STALINGRAD
 - 27% de la SA SIPE
 - 99% de ZAK

6.7.3 COVID -19

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

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en Janvier 2020 et non liés à des conditions existant à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

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

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

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

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

6.8.1 Evènements relatif au Conseil d'administration

Au niveau du Conseil d'Administration, aucun élément marquant, n'est à signaler depuis le début de l'exercice 2020.

6.8.2 Evènements au niveau de la structure

- mise en place d'un financement obligataire flexible auprès d'Alpha Blue Ocean et de son fonds Global Tech Opportunities, par émission réservée d'obligations convertibles d'un montant nominal maximal d'environ 15 M€ sur 40 mois avec tirage d'une première tranche.
- Mise en place d'un contrat de liquidité

CHAPITRE 6

ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs de la Société EURASIA GROUPE se sont réunis le 18 Mai 2021 pour arrêter les comptes sociaux annuels ci-après annexés.

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

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

CHAPITRE 6

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme au capital de 8 000 000 €
Siège social : 28/34 RUE THOMAS EDISON
92230 GENNEVILLIERS
R.C.S : NANTERRE 391 683 240

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2020

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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Anonyme EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31/12/2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01/01/2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leur perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur les titres de participation .

Ces titres, dont le montant net figurant au bilan au 31 Décembre 2020 s'établit à 37 715 032 euros, sont évalués à leur cout d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le **PRESIDENT**.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les

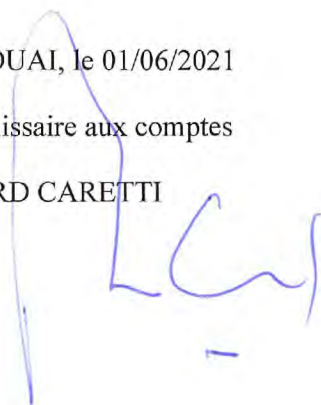
informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à DOUAI, le 01/06/2021

Le commissaire aux comptes

BERNARD CARETTI



Fait à DOUAI, le 01/06/2021

Le commissaire aux comptes

SAFIR AUDIT représenté par
SAMUEL DEREGNAUCOURT



ETATS FINANCIERS

BILAN ACTIF

Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	1 189 996	1 037 076	152 920	356 142
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 480		4 480	4 480
Fonds commercial	2 179 675		2 179 675	2 179 675
Autres immobilisations incorporelles	700 000	339 165	360 835	419 145
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	3 817 573		3 817 573	3 817 573
Constructions	13 472 805	7 072 681	6 400 124	7 172 111
Installations techniques, matériel et outillage industriels	59 751	56 417	3 333	10 837
Autres immobilisations corporelles	1 134 325	607 575	526 751	553 679
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	7 695 024		7 695 024	4 130 024
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Créances rattachées à des participations	9 895 248	1 725 000	8 170 248	12 235 287
Autres titres immobilisés	37 715 032		37 715 032	36 550 744
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 884 163		2 884 163	2 875 013
Actif immobilisé	80 748 073	10 837 914	69 910 158	70 304 709
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	4 038 102	1 848 800	2 189 302	166 870
Avances, acomptes versés sur commandes				14 343
Créances clients et comptes rattachés	10 728 638	2 362 254	8 366 384	1 477 173
Autres créances	3 435 948		3 435 948	3 195 290
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	744 411		744 411	524 411
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	7 729 172		7 729 172	367 566
Charges constatées d'avance				9 632
Actif circulant	26 676 272	4 211 054	22 465 218	5 755 284
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	107 424 345	15 048 968	92 375 377	76 059 993

BILAN PASSIF

Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	8 000 000	3 067 590
<i>Dont versé</i>	<i>8 000 000</i>	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7 220 284	15 352 614
Ecarts de réévaluation		
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	306 759	306 759
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau		2 423 436
RESULTAT DE L'EXERCICE	(5 709 286)	(5 623 356)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	9 817 756	15 527 042
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 742 131	2 534 473
Emprunts et dettes financières divers	65 791 976	48 323 800
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 707 735	4 970 036
Dettes fiscales et sociales	5 442 555	3 290 522
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	906 970	1 005 120
Autres dettes	966 253	409 000
Produits constatés d'avance		
Dettes	82 557 620	60 532 951
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	92 375 377	76 059 993

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	8 868 791	17 108	8 885 899	199 751
Production vendue de biens				
Production vendue de services	14 538 279	(252 180)	14 286 099	17 402 018
Chiffre d'affaires net	23 407 069	(235 072)	23 171 997	17 601 769
Production stockée				
Production immobilisée				370 750
Subventions d'exploitation			800 000	
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			787 201	134 515
Autres produits			24	
Produits d'exploitation			24 759 223	18 107 035
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			11 674 077	
Variations de stock (marchandises)			(3 708 460)	
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 360	140
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			(162 773)	
Autres achats et charges externes			13 752 078	13 160 393
Impôts, taxes et versements assimilés			909 241	1 311 545
Salaires et traitements			340 019	439 928
Charges sociales			159 059	163 023
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 373 733	1 206 857
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			2 646 208	1 319 835
Dotations aux provisions pour risques et charges			426 459	963 387
Autres charges			17	10 319
Charges d'exploitation			27 413 018	18 575 429
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(2 653 795)	(468 394)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			56 678	212 888
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges			825 000	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			881 678	212 888
Dotations financières aux amortissements et provisions			1 725 000	825 000
Intérêts et charges assimilées			654 644	697 908
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			2 379 644	1 522 908
RÉSULTAT FINANCIER			(1 497 966)	(1 310 020)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(4 151 761)	(1 778 414)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			74 926	373 223
Produits exceptionnels sur opérations en capital				1 100 000
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			74 926	1 473 223
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			83 014	3 770 984
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				721 307
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			83 014	4 492 291
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			(8 089)	(3 019 068)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			1 549 436	825 874
TOTAL DES PRODUITS			25 715 826	19 793 145
TOTAL DES CHARGES			31 425 112	25 416 502
BÉNÉFICE OU PERTE			(5 709 286)	(5 623 356)

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Provisions réglementées

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				

Provisions pour risques et charges

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer	7 133	11 165	7 133	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL	7 133	11 165	7 133	

Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur autres immobilisations financières	825 000	1 725 000	825 000	1 725 000
Provisions sur stocks et en cours		1 848 800		1 848 800
Provisions sur comptes clients	2 352 047	1 046 578	1 036 371	2 362 254
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	3 177 047	4 620 378	1 861 371	5 936 054
TOTAL GÉNÉRAL	3 184 180	4 631 543	1 868 504	5 936 054

SAFIR-AUDIT

Commissaires aux comptes

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	790 206
Dettes fiscales et sociales	736 400
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	509 582
Autres dettes	285 070
TOTAL	2 321 258

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Immobilisations financières	
- Créances rattachées à des participations	
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients factures à établir	958 285
- Autres créances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	958 285

VENTILATION DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE

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

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

Rubriques	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Ingénieurs et cadres	3,00	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	13,00	
Ouvriers		
TOTAL	16,00	

CAPITAL SOCIAL

Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Remboursées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	4 881 188			4 881 188	4,068
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
TOTAL	4 881 188			4 881 188	

Parts des bénéficiaires (ou des fondateurs)

Catégories	Nombre	Valeur nominale	Droits conférés
1- Actions ordinaires	2 605 880	4,068	60%
2- Actions amorties			
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)			
4- Actions préférentielles			
5- Parts sociales			
6- Certificats d'investissements			

FILIALES ET PARTICIPATIONS

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Préambule

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 présente un total de 92 375 377 €

Le bilan, avant répartition des résultats clos de l'exercice précédent présentait un total de 76 059 993 €

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse une perte comptable de 5709286 €

Le compte de résultat de l'exercice précédent présenté sous forme de liste accusait perte comptable de 5 623 356 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

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

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

Principes comptable, méthode d'évaluation

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

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

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

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

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

Les méthodes d'évaluation utilisées concernent

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

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

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

Informations complémentaires1-Présentation de la société et évènements importants

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

2-Immobilisations financières

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

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

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

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

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

3-Stocks et produits en cours

Au 31 décembre 2020, la valeur des stocks de marchandises est de

Valeur Brut	Dépréciation	Valeur Nette
4 038 105	-1 848 800	2 189 302

4-Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

5- Produits constatés d'avance

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

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

Le poste produit constaté d'avance a été apuré en 2020, au 31/12/2019 le solde du compte était de 1 274 600 €

6- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2020 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2020

7-Evènement postérieurs à la date de clôture

L'émergence et l'expansion du coronavirus (« Covid-2019 ») ont affecté l'environnement économique mondial.

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en janvier 2020 et non liés à des conditions existant à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

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

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

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie en cours et des mesures annoncées pour aider les entreprises, la société n'est pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement	933 676		507 120
Autres immobilisations incorporelles	2 884 155		
Terrains	3 817 573		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	12 782 805		
Constructions installations générales	690 000		
Installations techniques et outillage industriel	59 751		
Installations générales, agencements et divers	1 054 809		
Matériel de transport	8 583		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	21 470		49 463
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	4 130 024		3 565 000
Total des immobilisations corporelles	22 565 015		3 614 463
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	13 060 287		37 733 452
Autres titres immobilisés	36 550 744		1 465 504
Prêts et autres immobilisations financières	2 875 013		1 809 361
Total des immobilisations financières	52 486 044		41 008 317
TOTAL	78 868 891		45 129 900

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement		250 800	1 189 996	
Autres immobilisations incorporelles			2 884 155	
Terrains			3 817 573	
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui			12 782 805	
Constructions installations générales			690 000	
Installations techniques et outillage industriel			59 751	
Installations générales, agencements et divers			1 054 809	
Matériel de transport			8 583	
Matériel de bureau, informatique et mobilier			70 933	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes			7 695 024	
Total des immobilisations corporelles			26 179 478	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		40 898 490	9 895 248	
Autres titres immobilisés		301 216	37 715 032	
Prêts et autres immobilisations financières		1 800 212	2 884 163	
Total des immobilisations financières		42 999 918	50 494 443	
TOTAL		43 250 718	80 748 073	

AMORTISSEMENTS

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

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement	577 534,60	459 541,62		1 037 076,22
Autres immobilisations incorporelles	280 854,78	58 310,00		339 164,78
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	6 278 954	737 487		7 016 441
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des	21 740	34 500		56 240
Installations techniques, matériel et outillage	48 914	7 503		56 417
Inst générales, agencements et divers	506 350	64 608		570 958
Matériel de transport	6 611	800		7 411
Mat de bureau et informatique, mobilier	18 223	10 983		29 206
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	6 880 792	855 882		7 736 673
TOTAL	7 739 131	1 373 733		9 112 914

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions installations générales							
Inst techniques et outil. industriel							
Inst gales, agencements et divers							
Matériel de transport							
Mat de bureau, infor. et mobilier							
Emballages récupérables et divers							

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	9 895 248	9 895 248	
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 884 163	2 884 163	
Total de l'actif immobilisé	12 779 411	12 779 411	
Clients douteux ou litigieux	1 563 881	1 563 881	
Autres créances clients	9 164 757	9 164 757	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	1 906 203	1 906 203	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	200 000	200 000	
Débiteurs divers	1 329 745	1 329 745	
Total de l'actif circulant	14 164 586	14 164 586	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	26 943 998	26 943 998	

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	1 742 131	471 703	1 270 428	
Emprunts et dettes financières divers	50 854 480	50 854 480		
Fournisseurs et comptes rattachés	7 707 735	7 707 735		
Personnel et comptes rattachés	43 183	43 183		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	39 157	39 157		
Impôts sur les bénéfices	2 959 755	2 959 755		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 684 707	1 684 707		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	715 753	715 753		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	906 970	906 970		
Groupe et associés	14 937 496	14 937 496		
Autres dettes	966 253	966 253		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	82 557 620	81 287 192	1 270 428	

LISTE DES FILIALES

Société	Capital social	Capitaux propres	Nombre de titre	de détention	Valeur des titres	CA HT	CREANCES	DETTES	Résultat comptable
EFI	676 673	8 856 247	67 555 919	70	638 093	125 000		13 812 223	7 529 007
GPIL	31 000	61 933		100	1 200 000	30 966			30 966
SCI CENTRE PAUL VAILLANT	10 000	3 466	1 000	50	5 000	190 000	471 156		138 685
STM	306 631	8 003 997	20 107	100	19 287 158	2 408 201		7 207 872	1 107 217
HERALD BRAMSCHE	12 700	11 239 433	127	100	1	-	50 420		751 192
HERALD BLANC MESNIL	1 040	22 663 911	127	100	1	2 852 516	50 420	733 931	1 337 162
RIWA	10 000	5 317 133	100	100	68 000	98 296		5 942 450	4 892 792
TRANSPLEX	2 470 000	4 384 250	500	100	4 885 700	558 582		7 900 422	249 576
SCI EURASIA	1 300 000	294 798	400	70	910 000	1 013 506	623 391		505 012
SCI FELIX	8 000 000	10 903 189		100		-		12 052 415	112 582
SCI ZAIS	1 100 000	2 604 601	500	100	1 000 000	390 738		4 395 607	306 681
EURASIA ASSET MANAGEMENT				100	500 000				
SARL CORTEL	550 000	253 722	500	80	457 378	225 764		172 172	138 688
JIMEI EUROPE	5 000 000	2 474 586	800	100	190 000	90 194	3 130 718		652 878
COSMOD PARIS				50					
SNC BADICO				100					
ICP France	20 000	218 245		100	51 000	1 503 137		109 754	256 952
EURASIA LOCATION				100	10 000				
BRIOBRAZ	1 000		100	100	450 000		482 143		
EURASIA MEDITECH	7 810 000	9 146 199	120 100	100	8 010 000	4 752 745	986 908		944 387
VRS STAINS	10 000		100	100					
EURASIA PARASHOP			2 500	100			700		
SOCIETE DU 100 AV STALINGRAD	38 112	6 600 641	1 000	100	1	138 555	252 532		153 513
SCI FAMILLE LI				5					
BONY SAS				29	290		11 000		
EURASIA TV	10 000		500	50	2 500				
SCI ZAK				10	-				
BONY A	7 994 500	8 010 768	79 945	0,2	19 800				
M 021					4 500				
CENTRE ERABAT	10 000	424 298		100	10 000	250 000	-	825 938	2 283 715
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS	10 000	43 131		100	10 000	-	46 072		2 869
NEW PARIS LIA HOTEL					5 120				
LES VAGUES DE MAREUIL					490				

RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
Capital en fin d'exercice					
Capital Social	8 000 000	3 067 590	3 067 590	3 067 590	3 067 590
Actions Ordinaires					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	23 171 997	17 601 769	16 649 616	17 481 422	18 246 243
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(1 150 087)	(1 428 873)	2 703 880		
Impôts sur les bénéfices	1 549 436	825 874	806 643		386 896
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(5 709 286)	(5 623 356)	591 628	994 194	616 249
Résultat distribué					
Résultat par actions (en euros)					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action					
Résultat par actions (en euros)					
Effectif moyen des salariés employés	#NOM?				11
Montant de la masse salariale			391 930	358 149	292 333
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)	159 059	163 023	136 446	116 116	89 236

CHAPITRE 7
RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme
Au Capital de 8 000 000 €uros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES des COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les comptes annuels arrêtés

Au 31 Décembre 2020

Cabinet BERNARD CARETTI
49A Rue Raoul BLANCHARD 59500 DOUAI
Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

Cabinet SAFIR AUDIT
49A Rue Raoul BLANCHARD 59500 DOUAI
Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

du
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Sur l'exercice clos le 31/12/2020
de la
Société Anonyme

EURASIA GROUPE

Au Capital de 8.000.000 €uros

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

Présenté à
L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
Statuant sur les comptes 2020

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous 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 nous 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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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 nous 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, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention avec BONY SAS

Avance consentie par EURASIA GROUPE à BONY SAS au 31/12/2020 : 11 000 euros

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et de BONY SAS

Convention avec BWB SAPHIR

Avance consentie par EURASIA GROUPE à BWB SAPHIR au 31/12/2020 : 508 937.10 euros +700 euros de produits financiers.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et de la société BWB SAPHIR.

Convention avec BNB SAPHIR

Les sommes dues par EURASIA GROUPE à BNB SAPHIR au 31/12/2020 s'élevaient à 7 166 265.70 euros + 71 236 euros de charges financières

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de EURASIA GROUPE et de BNB SAPHIR.

Convention avec STM

EURASIA GROUPE est autorisée à être co-débiteur de sa filiale STM auprès de RIVERBANKS qui a consenti un contrat de crédit à STM de 5 000 000 euros.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la Société EURASIA GROUPE et de la Société STM.

Convention avec BONYA

Eurasia Groupe se porte caution solidaire de la Société BONYA pour un emprunt de 2 228 000 euros réalisé auprès de la banque SOCIETE GENERALE.

Motif : Financement partiel d'un ensemble immobilier

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et de la société BONYA.



Convention avec la Société BADICO

Autorisation donnée à Mr WANG pour le compte d'EURASIA GROUPE , à signer une garantie autonome de 555 195.50 euros à Mr et Mme COBBI pour faciliter le rachat de BADICO.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et futur gérant de la Société BADICO.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

SAFIR- AUDIT
Commissaires aux comptes

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L-225-30 du code de commerce, nous avons été informés 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.

Convention avec HERALD BLANC MESNIL

Des produits financiers ont été facturés durant l'exercice 2019 par EURASIA GROUPE à Herald Blanc Mesnil pour un montant de 50 420 euros. Cette somme est toujours due au 31/12/2020.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la Sarl HERALD BLANC MESNIL.

Convention avec HERALD BRAMSCHE

Des produits financiers ont été facturés durant l'exercice 2019 par EURASIA GROUPE à Herald Bramsche pour un montant de 50 420 euros. Cette somme est toujours due au 31/12/2020..

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de la Sarl HERALD BRAMSCHE.

Convention avec STM

EURASIA GROUPE s'est porté caution solidaire des engagements pris par la Société STM. Il s'agit d'un emprunt de 5 000 000 d'euros auprès de Riverbank.

Motif : projet de promotion immobilière sur des terrains que STM détient.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de EURASIA GROUPE et de STM.

Convention avec Monsieur LI

La somme prêtée par Monsieur LI à la Société EURASIA GROUPE s'élève à 846 241.29 euros au 31/12/2020.

Motif : réaliser des opérations immobilières

Monsieur LI est actionnaire de la Société EURASIA GROUPE.

Convention avec la SCCV LANDY

Eurasia Groupe se porte caution solidaire de la Sccv Landy pour un emprunt de 1 400 000 euros réalisé auprès de la banque BESV.

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

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

Convention avec la SCCV LANDY

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

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

Motif : financement partiel de cet immeuble d'Aubervilliers

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

Convention avec la SA LES TUBES DE MONTREUIL

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

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

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

Convention avec la Sarl SCARNA GROUPE

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

Motif : autoriser la cession définitive par le tribunal.

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



Convention avec la SA TUBES DE MONTREUIL

Les dettes dues par Eurasia Groupe à Sa Les Tubes de Montreuil au 31/12/2020 s'élevaient à 7 207 872.02 euros + 52 335 euros de charges financières.

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

Convention avec la SCI FELIX

Eurasia Groupe s'est porté caution solidaire de la Société FELIX pour les emprunts réalisés par la Société FELIX auprès de Bpi Financement, Arkéa Banque Entreprise et institutionnels, Monte Paschi Banque et la Banque Postale crédit Entreprises. Le montant du cautionnement s'élève à 15 000 000 euros.

Motif : réhabilitation d'un ensemble immobilier 25 rue du Pont des Halles à CHEVILLY- LARUE (94550)

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

Convention avec la Société du 100 avenue de Stalingrad

Eurasia Groupe s'est porté caution solidaire de la Société du 100 Avenue de Stalingrad pour les emprunts réalisés par la Société 100 Avenue de Stalingrad auprès de la banque Espirito Santo et de la Vénétie. Le montant du cautionnement s'élève à 8 000 000 euros.

Motif : réorganiser avec les banques les prêts consentis à la Société du 100 Avenue de Stalingrad.

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

Convention avec la SCI RUBIS

Eurasia Groupe s'est porté caution solidaire de la Sci Rubis pour les emprunts réalisés par la Sci Rubis auprès de la banque Espirito Santo et de la Vénétie. Le montant du cautionnement s'élève à 1 700 000 euros.

Motif : acquisition d'un ensemble immobilier sis à Goussainville (95190) 106, avenue de la gare et 1 rue Gustave Eiffel.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE . La Société RUBIS est filiale indirecte de SA GPIL dont EURASIA GROUPE détient 50% du capital

Convention avec la SNC HERALD BLANC MESNIL

Eurasia Groupe s'est porté caution solidaire de la Snc Herald Blanc Mesnil pour les emprunts réalisés par la Snc Hérald Blanc Mesnil auprès de la banque Landesbank Saar. Le montant du cautionnement s'élève à 28 500 000 euros.

Motif : restructurer un emprunt ayant servi à acquérir deux immeubles situés à Le Blanc Mesnil (93150) 192 Avenue Charles Floquet et 21 Rue de la Victoire.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant de HERALD BLANC MESNIL.



Convention avec la Société BANCEL

Eurasia Groupe s'est porté caution solidaire de la Société Bancel pour un contrat de factoring réalisé par la Société Bancel auprès du CM- Cic Factor. Le montant du cautionnement s'élève à 500 000 euros.

Motif : poursuivre le contrat de factoring.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant d' EURASIA BANCEL.

Conventions avec plusieurs sociétés du groupe

Une nouvelle convention de trésorerie a été signée le 29/12/2017 entre la Société Eurasia Groupe et les Sociétés Efi, Icp France, Eurasia Bancel, Transplex, 100 Avenue de Stalingrad, Riwa, Sci Eurasia, Zais, Cortel, Centre Eurabat, Herald Blanc Mesnil .

Motif : rationaliser et optimiser la trésorerie du Groupe

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE. Il est Gérant ou Président des sociétés Efi, Icp France, Eurasia Bancel, Transplex, 100 Avenue de Stalingrad,Riwa,Sci Eurasia, Zais, Cortel, Centre Eurabat et Herald Blanc Mesnil.

Conventions avec CENTRE PAUL VAILLANT et JIMEI EUROPE

Une nouvelle convention de trésorerie a été signée le 29/12/2017 entre la Société Eurasia Groupe et les Sociétés Centre Paul Vaillant et Jimei Europe.

Motif : rationaliser et optimiser la trésorerie du Groupe.

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

La Société EURASIA GROUPE est actionnaire de CENTRE PAUL VAILLANT et JIMEI EUROPE.

Conventions avec HERALD BLANC MESNIL

Les sommes dues par Eurasia Groupe à Herald Blanc Mesnil au 31/12/2020 : 733 930.62 euros.

Des intérêts pour 9 402 euros au titre de 2020 ont été facturés.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant d'HERALD BLANC MESNIL.

Convention avec EURASIA BANCEL

Avance consentie par Eurasia Groupe à Eurasia Bancel au 31/12/2020 : 2 500 000 euros.

Cette somme a été provisionnée en créance douteuse à hauteur de 1 725 000 euros ht au 31/12/2020.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et gérant d'EURASIA BANCEL.

Convention avec SCI PAUL VAILLANT

Avance consentie par Eurasia Groupe à Sci Paul Vaillant au 31/12/2020 : 471 155.67 euros.

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

La Société EURASIA GROUPE est actionnaire de la SCI PAUL VAILLANT.



Convention avec la SAS EURASIA HOTEL

Les sommes dues par la Sas Eurasia Hotel au 31/12/2020 s'élevaient à 986 908.42 euros + 12 235 euros de produits financiers.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de la SA EURASIA GROUPE et de la Sas EURASIA HOTEL.

Convention avec la SCI CENTRE EURABAT

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

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

Convention avec la Société TRANSPLEX

Souscription par Eurasia Groupe d'un engagement de caution solidaire à hauteur de 5 500 000 euros pour sa filiale, la Société Transplex.

Motif : acheter un immeuble 57 rue de la Haie Coq à Aubervilliers.

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

Convention avec la sci ZAIS

Apport à sci Zais de 100 parts sociales société Cortel détenues par Eurasia Groupe.

Motif : capitaliser la sci Zais à la demande de la banque pour disposer de financements complémentaires.

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

Convention avec la sci ZAIS

Apport à sci Zais de 120 parts sociales sci Eurasia détenues par Eurasia Groupe.

Motif : capitaliser la sci Zais à la demande de la banque pour disposer de financements complémentaires.

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



Convention avec la sas EURASIA HOTEL

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

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

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

Convention avec la sci ZAIS

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

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

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

Convention avec la société BONY

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

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

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

Convention avec la Sci CENTRE EURABAT

Les sommes dues par Eurasia Groupe à la sci Centre Eurabat au 31/12/2020 : 825 938 euros + 20 33 2euros de produits financiers.

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

Convention avec la sas HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS

Avance consentie par Eurasia Groupe à la sas Hotel Eurasia Orly Rungis au 31/12/2020 : 46 071.38 euros + 444 euros de produits financiers.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de EURASIA GROUPE et HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS.



Convention avec la sci JIMEI EUROPE

Avance consentie par Eurasia Groupe à la sci Jimei Europe au 31/12/2020 : 3 130 718.09 euros + 10 780 euros de produits financiers.

Monsieur WANG Hsueh Sheng est Président de EURASIA GROUPE.
EURASIA GROUPE est actionnaire de JIMEI EUROPE.

Convention avec Monsieur WANG Hsueh Sheng :

Monsieur WANG Hsueh Sheng possède à la date du 31/12/2020 un compte courant qui s'élève à 237 619.88 €uros.

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

Convention avec la SARL CORTEL :

Le montant dû à la SARL CORTEL au 31/12/2020 s'élève à 172 172.10 €uros . 917 €uros d'intérêts de compte courant seront dus à la SARL CORTEL

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

Convention avec la SCI ZAIS :

Les sommes dues à SCI ZAIS au 31/12/2020 s'élèvent à 4 395 607.40 euros + 46 598 €uros d'interets de compte courant.

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

Convention avec Madame WANG Mei Hua :

Madame WANG Mei Hua possède à la date du 31/12/2020 un compte courant qui s'élève à 366 €uros.
Madame WANG Mei Hua est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.

Convention avec Mademoiselle WANG Sandrine :

Mademoiselle WANG Sandrine possède à la date du 31/12/2020 un compte courant qui s'élève à 29.761,30 €uros.

Mademoiselle WANG Sandrine est administrateur de la Société EURASIA GROUPE.



Convention avec la SAS 100 AVENUE STALINGRAD

Les avances consenties à la SAS 100 AVENUE STALINGRAD au 31/12/2020 s'élevaient à 252 531.54 €uros.
Des produits financiers pour un montant de 2 500 euros seront facturés sur cette avance.

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

Convention avec la SCI RIWA

Les dettes dues à la SCI RIWA au 31/12/2020 s'élevaient à 5 942 450.13 €uros. Des charges financières pour un montant de 42 338 euros seront dues sur ces dettes..

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

Convention avec la SCI EURASIA

Les avances consenties à la SCI EURASIA au 31/12/2020 s'élevaient à 623 390.64 €uros.
Des produits financiers pour un montant de 9 687 euros seront facturés.

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

Douai, le 2 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes,


BERNARD CARETTI

Le Commissaire aux comptes

SAFIR AUDIT représentée par


SAMUEL DEREGNAUCOURT

EURASIA GROUPE SA

AU CAPITAL DE 3 067 590 EUROS

*28/34 RUE THOMAS EDISON – 92 230 GENNEVILLIERS
R.C.S: 391 683 240 RCS NATERRE*

***RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES***

EXERCICE DU 01 JANVIER 2020 AU 31 DECEMBRE 2020

Cabinet SAFIR AUDIT

Siège social : 49A RUE RAOUL BLANCHARD, 59500 DOUAI

Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

Cabinet BERNARD CARETTI

Siège social : 49A RUE RAOUL BLANCHARD, 59500 DOUAI

Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

A l'assemblée générale de la société EURASIA GROUPE SA,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Fondement de l'opinion

1) Référentiel d'audit

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

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

2) Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

SAFIR-AUDIT
Commissaires aux comptes

III. Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Nos appréciations ont notamment porté sur :

- *L'évaluation à leur juste valeur des immeubles de placement,*
- *La correcte comptabilisation des impôts différés,*
- *La comptabilisation des retraitements consolidés selon les normes IFRS.*

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la les texte légaux et réglementaires relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.



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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;*
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;*
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;*
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.*

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.*
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que l'opinion exprimée sur ces comptes.*

Fait à DOUAI, le 23 juin 2021

*M. Samuel DEREGNAUCOURT
COMMISSAIRE AUX COMPTES*



*M. Bernard CARETTI
COMMISSAIRE AUX COMPTES*



EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2020

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2020

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2020	31/12/2019
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	30 361	31 696
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	199 689	192 358
Immobilisations financières		6 603	6 725
Titres mis en équivalence		6 996	6 539
Impôts différés Actif		1 151	1 151
Total Actif non courants		245 789	239 460
Stocks et en-cours	7.3	6 744	8 975
Clients et comptes rattachés	7.4	18 266	10 893
Autres créances	7.4	4 408	5 721
Trésorerie et équivalents		23 177	5 209
Total Actifs courants		52 595	30 797
Total Actif		298 384	270 257
PASSIF	Notes	31/12/2020	31/12/2019
En milliers euros			
Capital	7.5	8 000	3 068
Primes liées au capital	7.5	7 220	15 353
Reserves consolidées part Groupe	7.5	101 169	95 374
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		13 617	3 705
Total Capitaux Propres - part du Groupe		130 006	117 499
Intérêts Hors Groupe		9 698	8 319
Total capitaux propres		139 704	125 818
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	54 314	58 487
Impôts différés Passif		39 388	35 863
Autres passifs non courants	7.7	7 166	9 970
Total Passifs non courants		100 868	104 320
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	506	464
Dettes financières courantes	7.6	6 187	8 985
Fournisseurs		14 312	11 069
Autres passifs courants	7.7	36 807	19 600
Total Passifs courants		57 812	40 118
Total Passif		298 384	270 257

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/20	31/12/19
Chiffre d'affaires	7.8	45 821	51 095
Production stockée		35	-36
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		827	248
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	22 749	-476
Total Produits d'exploitation		69 432	50 831
Achats consommés		-13 631	-10 846
Autres charges d'exploitation		-16 772	-20 062
Impôts et taxes		-4 773	-7 037
Charges de personnel		-2 186	-4 438
Variations nettes des amortissements et provisions		-6 637	-2 370
Autres charges		-359	-189
Total Charges d'exploitation		-44 358	-44 943
Résultat d'exploitation		25 075	5 889
Résultat financier	7.10	-1 194	-1 994
Résultat courant des sociétés intégrées		23 881	3 894
Résultat exceptionnel		-4 161	-146
Impôts sur les bénéfices	7.11	-5 762	-985
Résultat net des sociétés intégrées		13 957	2 763
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		456	1 503
Résultat net de l'ensemble consolidé		14 414	4 266
Part revenant aux intérêts minoritaires		796	561
Résultat net de l'ensemble part du groupe		13 617	3 705
Résultat par actions (en Euros)		1,864	0,507
Résultat dilué par action (en Euros)		1,864	0,507

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de la période		14 414	4 266
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de la période		14 414	4 266

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2019	3 068	15 352	-1 008	96 620	3 467	8 319	125 818
Résultat global consolidé					13 617	796	14 414
Affectation du résultat				3 467	-3 467		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)	4 932	-8 133		2 291		582	-327
Opérations sur actions propres			-200				-200
Situation au 31/12/2020	8 000	7 219	-1 208	102 378	13 617	9 698	139 704

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé	14 414	4 266
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	9 847	2 129
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-456	-1 503
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-22 749	476
Impôts différés	3 524	-1 976
Capacité d'autofinancement	4 580	3 391
Var. stocks	2 230	7 022
Var. créances clients et autres débiteurs	-6 458	13 642
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	20 449	-12 000
Variation nette des actifs et passifs courants	16 222	8 665
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	20 802	12 056
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-6 960	-1 661
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	15 505	12 600
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-1 404	-519
Var. autres passifs courants / non courants	-2 804	-1 716
Incidences variations de périmètre	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	4 338	8 704
Emprunts obtenus	7 228	0
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-14 189	-19 678
Apports en capital / Opérations sur capital filiales	0	0
Opérations sur actions propres	-200	23
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	-7 161	-19 655
Variation nette de trésorerie	17 978	1 106
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	5 015	3 909
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	22 993	5 015

Détail de la trésorerie	31/12/2020	31/12/2019
Trésorerie Actif	23 177	5 209
Trésorerie Passif	184	194
Total	22 993	5 015

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2020

Note 1. Informations générales

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

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

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

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

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2020, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées

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

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

EURASIA GROUPE a procédé, le 6 janvier 2012, à l'acquisition de 99,83% de la société cotée SA MB RETAIL EUROPE, puis à la cession le 7 janvier 2012 de 29,83% du capital de cette société à Morgan LI INVESTMENT GROUP LIMITED, ramenant ainsi sa participation à 70%. A la date de son acquisition par EURASIA GROUPE, la société SA MB RETAIL EUROPE n'avait plus d'activité. Par la suite, les titres des sociétés SNC CENTRE EURASIA et SCI BONY ont été cédés par EURASIA GROUPE à la société EFI afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Groupe a réalisé les principales opérations suivantes :

- Cession de l'ensemble immobilier détenu par la filiale TOUR DU FORUM : il s'agit d'un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial, situés 2, avenue du 8 mai 1945 à Sarcelles.
- Au cours du deuxième semestre 2020, le groupe a procédé à la fusion-absorption (transmission universelle de patrimoine) de ses filiales :
 - La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
 - La SNC TOUR DU FORUM.
- La société BONY SNC a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 à 2018. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 129 k€.
- La société ZEN EGP a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 et 2017. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 180 k€.
- Cession de l'ensemble immobilier détenu par RIWA (Rue de Verdun, La Courneuve).
- Levée de l'option d'achat rattachée au crédit-bail de l'ensemble immobilier détenu par EURABAT (Boulevard Felix Faure, Aubervilliers) suivie de sa cession.
- Le Groupe a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel de son prêt auprès de la SOCIETE GENERALE et obtenu un nouveau financement d'un montant de 2228 k€ pour une durée de 7 ans.
- Le Groupe a conclu une promesse de vente portant sur des terrains sis au Blanc-Mesnil (93150) – 5 et 7 rue du Parc. Un dépôt de garantie d'un montant global de 12600k€ a été encaissé par le Groupe.
- Le Groupe a réévalué ses ensembles immobiliers sis au Blanc-Mesnil (93150) – 5 et 7 rue du Parc, classés en IMMEUBLES DE PLACEMENT, suite notamment à la possibilité de réaliser un projet à court terme de 700 logements.

- COVID : la pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe, pour les raisons suivantes :
 - La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
 - La bonne performance du quatrième trimestre 2020, justifiée par de nombreuses opérations en hausse sur l'ensemble des classes d'actifs détenus par le Groupe ;
 - La plupart des biens, propriété du Groupe, vise l'immobilier logistique et commercial (grossiste d'import et export) autour de la première couronne d'Ile-de-France, dont la classe d'actif n'est pas particulièrement affectée par la crise Covid-19 ;
 - La stabilité de l'état locatif global du groupe en 2020.

La pandémie du Covid-19 n'a pas eu d'impact sur la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur sur les comptes consolidés du groupe EURASIA au 31 décembre 2020.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2020 dans le groupe.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2020

La société n'a pas connaissance d'événements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise du Covid-19 qui pourraient avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et sa performance.

Dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Toutefois, notre analyse ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Le Groupe EURASIA a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2020, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2020 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2020 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;

- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020. Ces amendements permettent de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable du risque couvert, permettant ainsi de sécuriser les relations de couvertures existantes ou à venir jusqu'à la levée de ces incertitudes.

L'amendement ci-dessous, d'application optionnelle aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2020, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid 19 », adoptés par l'Union européenne le 9 octobre 2020. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid 19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid 19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2020, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes ;
- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB ;
- Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles - Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB ;
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB

- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020), publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », publiés le 27 août 2020

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 31 décembre 2020. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

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

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

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

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

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

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Méthodologie d'expertise :

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

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

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

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses stocks. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable du stock est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de

trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

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

5.10. PASSIFS FINANCIERS

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

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

5.11. CRÉANCES

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

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

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des

autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

5.14. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 17, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

- Le pôle locatif,
- Le pôle promotion immobilière,
- Le siège

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%
BONY A	SARL	intégration globale	97,8%
DUBLIN	SCI	intégration globale	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	80,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA	SASU	intégration globale	100,0%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%
HERALD BRAMSCHE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%
Entités fusionnées avec EFI au 31 décembre 2020			
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,00%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,00%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

GPIL SA et ses filiales Améthyste France, BwB Saphir et BnB Saphir sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

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

sociétés ne sont pas significatives.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

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

7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	31 243				-957	30 286
Autres immobilisations incorporelles	867					867
Ecart d'acquisition	990					990
Total	33 100	0	0	0	-957	32 143
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	413	379				792
Total des amortissements	413	379	0	0	0	792
Total net	32 686					31 351

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

Les écarts d'acquisition ne font l'objet d'aucun amortissement. Leur valeur est suivie à chaque clôture. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2020.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	175 258		19 450			23 706	179 514
Autres immobilisations corporelles	23 723	6 960	619				30 063
Total valeurs brutes	198 981	6 960	20 069	0	0	23 706	209 577
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	6 623	3 265					9 888
Total des amortissements	6 623	3 265	0	0	0	0	9 888
Immobilisations corporelles nettes	192 358						199 689

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

Le Groupe ne dispose plus au 31 décembre 2020 d'ensembles immobiliers financés dans le cadre de contrats de location-financement et classés en « Immeubles de placement »).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Matières premières et fournitures	2 525		2 525	224
Stocks immobiliers	4 219		4 219	8 751
Total des stocks	6 744	0	6 744	8 975

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

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2019	1 420	84	90	0	2 781	4 376	8 751
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks	61				-2 781	-1 811	-4 531
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	90	0	0	2 565	4 219

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Clients et comptes rattachés	23 824	-5 558	18 266	10 893
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	3 366	0	3 366	3 279
Autres créances	958	0	958	2 340
Charges constatées d'avance	84		84	102
Total des autres créances	4 408	0	4 408	5 721
Actifs Courants - Total des créances	28 232	-5 558	22 674	16 614

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Le Groupe a procédé à l'augmentation du capital de la société mère par incorporation des réserves.

Le capital social s'élève à 8 000 000 €, divisé en 7.486.708 actions de 1,06856 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2020, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2020.

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.

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

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2019
Emprunts bancaires	47 984	42 259	35 486	6 773	5 725	45 091
Contrats location financement	0	0	0	0	0	5 195
Concours bancaires	184	0	0	0	184	194
Dépôts de garantie	5 701	5 701	5 701	0	0	4 908
Autres dettes financières	6 632	6 354	6 354	0	278	12 084
Total des dettes financières	60 501	54 314	47 541	6 773	6 187	67 472

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

Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	Solde 31/12/2020	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	47 984	17 913	30 071	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	184	0	184	0
Dépôts de garantie	5 701	0	0	5 701
Autres dettes financières	6 632	0	0	6 632
Total des dettes financières	60 501	17 913	30 256	12 333

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	506	0	0	0	506
Dettes sociales	569	0	0	0	569
Dettes fiscales	21 496	0	0	0	21 496
Dettes sur acquisition immeubles de placement	206	0	0	0	206
Autres dettes	21 531	7 166	7 166	0	14 365
Produits constatés d'avance	171	0	0	0	171
Total des autres passifs	44 479	7 166	7 166	0	37 313

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	22 787	33 892
Ventes programmes immobiliers	11 632	2 075
Autres	11 403	15 128
Chiffre d'affaires	45 821	51 095

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur immeubles	23 706	4 407
Juste valeur droits au bail	-957	-4 883
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	22 749	-476

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 083	1 723
Intérêts des comptes courants d'associés	130	146
Autres charges & produits	0	126
Intérêts et charges assimilées (A)	1 213	1 994
Rémunération de la trésorerie et équivalents	19	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	19	0
Montant net des charges financières (A - B)	1 194	1 994

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Impôts exigibles	2 238	2 961
impôts différés	3 524	-1 976
Impôts différés sur activation déficit	0	0
Impôts	5 762	985

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

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

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume par ailleurs le mandat du Président Directeur Général de la société EFI. Au 31 décembre 2020, aucune rémunération n'a été constatée dans les comptes.

8.2. PARTIES LIEES

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en

compte courant d'associé non rémunérés.

Au 31 décembre 2020, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 941 397 euros.

- Avec la société EFI

Au 31 décembre 2020, EFI a une créance d'un montant de 13 812 222 euros, hors intérêts à recevoir de 85794 euros.

8.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY A	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2228K€ + cession dailly des loyers + Hypothèque conventionnelle à hauteur de 150k€ et prorogation de l'inscription de l'hypothèse conventionnelle pour un montant de 2078k€.	2 103
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 433
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	6 800
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	422
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	467
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 877
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	2 577
EURASIA GROUPE	PALATINE		1 414
STM	RIVERBANK S.A.	- Caution solidaire de la société mère EURASIA GROUPE S.A. - Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier sis 13 Rue de la Division Leclerc et 6 rue de Verdun, 93350 LE BOURGET.	5 000
HERALD	LANDESBANK SAAR	- Sûreté réelle immobilière sur l'ensemble immobilier Blanc Mesnil - Cessions de créances Dailly - Caution par EURASIA GROUPE à hauteur de 28,5M€	23 891
Total			47 984

PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE DU 25 JUIN 2021

Fait à AUBERVILLIERS
Le 20 Mai 2021