



# **RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022**

## LE MOT DU PRESIDENT

En cette année 2022, le contexte macroéconomique, la guerre en Ukraine, l'inflation, la crise énergétique et la hausse soudaine des taux a renversé le monde de l'immobilier.

N'ayons pas peur des mots, nous tous traversons un moment dont nul ne peut prédire la durée et les conséquences et de ce fait nous devons réapprendre à travailler avec des taux d'intérêts en forte hausse et de moins en moins de candidat acquéreur.

Mais le modèle économique de la Société EURASIAGROUPE a résisté au cours de cette année ; en effet, notre activité de foncière résiste et ne souffre pas de la hausse des taux puisque tous notre dette est signée à taux fixe. Nos efforts de réhabilitation de notre parc fait aussi que nous sommes assez peu pénalisés par la hausse des couts de l'énergie.

Enfin, les travaux de nos différentes promotions dont nous avons obtenu les permis n'ayant pas été lancés font que nous ne heurtons pas au faible écoulement des ventes par rapport à nos confrères qui eux, sont touchés de plein fouet par des programmes lancés alors que les ventes s'effondrent.

Pour notre activité de promotion, notre maître mot est d'attendre et donc de porter nos actifs sans débiter les travaux et ainsi attendre le rebond.

Malgré la morosité ambiante, réjouissons-nous d'avoir obtenu le changement de destination de notre immeuble de TOUR DE LA VILLETTE, nous permettant ainsi de lancer la construction d'un hôtel de plus de 1.000 chambres.

Table des matières

<b>LE MOT DU PRESIDENT .....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE 1 .....</b>	<b>6</b>
<b>ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 2 .....</b>	<b>7</b>
<b>PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 LE PERIMETRE DE LA SA EURASIA GROUPE .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 LE POTENTIEL DE LA SA EURASIA GROUPE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3 EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES DU GROUPE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES, EN K€.....</b>	<b>11</b>
<b>2.4 CAPITAL SOCIAL .....</b>	<b>13</b>
2.4.1 <i>Evolution du capital social.....</i>	13
2.4.2 <i>Actionnaires détenant plus de 5% du capital et des droits de vote.....</i>	14
2.4.3 <i>Information sur l'attribution gratuite d'actions .....</i>	14
2.4.4 <i>Actionnariat salarié.....</i>	14
2.4.5 <i>Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....</i>	15
2.4.6 <i>Information sur l'attribution de bon de souscription.....</i>	15
2.4.7 <i>Les actions d'autocontrôle.....</i>	15
2.4.8 <i>Délégations financières.....</i>	15
<b>2.5 PLACE DE COTATION – EVOLUTION DU COURS DE BOURSE .....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 3 .....</b>	<b>17</b>
<b>LES FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>17</b>
3.1 <i>Risques liés à la propriété intellectuelle .....</i>	20
3.2 <i>Risques de marchés .....</i>	20
3.3 <i>Valeur et principe d'action .....</i>	21
3.4 <i>Contrôle interne.....</i>	21
<b>CHAPITRE 4 .....</b>	<b>23</b>
<b>GOVERNANCE D'ENTREPRISE.....</b>	<b>23</b>
4.1 <i>Les principes de gouvernance .....</i>	23
4.1.1 <i>Composition du conseil d'Administration .....</i>	23
4.1.2 <i>Information et renseignements individuels sur les mandataires sociaux.....</i>	24
4.1.3 <i>Règlement intérieur.....</i>	25
4.1.4 <i>Relation avec les actionnaires.....</i>	27
4.2 <i>Délégation dans le domaine des augmentations de capital.....</i>	27
4.3 <i>Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales.....</i>	29
4.4 <i>Conventions réglementées.....</i>	30
4.5 <i>Rémunération et avantages.....</i>	30
<b>CHAPITRE 5 .....</b>	<b>31</b>
<b>RAPPORT DE GESTION .....</b>	<b>31</b>
<b>INFORMATION SUR LE GROUPE .....</b>	<b>31</b>
5.1 <i>Rapport de gestion – Information sur le Groupe .....</i>	31
5.2 <i>Compte de résultat consolidé .....</i>	32
5.2.1 <i>Chiffre d'affaires.....</i>	32

5.2.2	<i>Variation des justes valeurs</i>	33
5.3	<i>Bilan consolidé et évolution de la structure financière</i>	33
5.3.1	<i>Immobilisations incorporelles</i>	33
5.3.2	<i>Immeuble de placement</i>	34
5.3.3	<i>Stocks</i>	34
5.3.4	<i>Créances</i>	35
5.3.5	<i>Trésorerie</i>	35
5.3.6	<i>Capitaux propres</i>	35
5.3.7	<i>Dettes financières</i>	36
	<i>Augmentation de notre dette, liée aux différents emprunts obligataires souscrits liés à l'acquisition des parts</i>	37
	<i>Sociales de PPI</i>	37
5.3.8	<i>Engagement hors bilan</i>	38
5.4	<i>Faits marquants sur l'exercice 2022</i>	39
5.5	<i>Evènement importants survenus depuis le 31 décembre 2022</i>	39
5.6	<i>Information en matière de recherche et de développement</i>	39
<b>CHAPITRE 6</b>		<b>40</b>
<b>RAPPORT DE GESTION</b>		<b>40</b>
<b>INFORMATION SUR EURASIA GROUPE SA</b>		<b>40</b>
6.1	<i>Activité de la Société</i>	40
6.2	<i>Filiales et participations</i>	41
6.3	<i>L'activité de la Société au cours de l'exercice</i>	42
6.3.1	<i>Compte de résultat</i>	42
6.4	<i>Affectation du résultat</i>	46
6.5	<i>Les dividendes</i>	47
6.5.1	<i>Paiement des dividendes</i>	47
6.5.2	<i>Les distributions antérieures</i>	47
6.6	<i>Les charges non déductibles fiscalement</i>	47
6.7	<i>Evènements important survenus au cours de l'exercice sur la SA EURASIA GROUPE</i>	47
6.7.1	<i>Evènement relatif au Conseil d'administration</i>	47
6.7.2	<i>Acquisition d'actifs par la SA EURASIA GROUPE</i>	47
6.8	<b>EVENEMENTS IMPORTANT SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>	48
6.8.1	<i>Evènements relatif au Conseil d'administration</i>	48
6.8.2	<i>Evènements au niveau de la structure</i>	48
<b>CHAPITRE 6</b>		<b>49</b>
<b>ARRETE DES COMPTES</b>		<b>49</b>
<b>CHAPITRE 6</b>		<b>50</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>		<b>50</b>
<b>CHAPITRE 7</b>		<b>51</b>
<b>RAPPORT SPECIAL</b>		<b>51</b>
<b>DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>		<b>51</b>
<b>PROJETS DE RESOLUTIONS</b>		<b>52</b>
<b>A L'ASSEMBLEE DU 07 NOVEMBRE 2023</b>		<b>52</b>



# CHAPITRE 1

## ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

### **EURASIA GROUPE**

**Siège social : 6, rue Emile Reynaud 75019 PARIS (France)**

### **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 2022 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 360 M€ au 31 décembre 2022.

La société EURASIA GROUPE est une société anonyme 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 2022, le parc immobilier géré par le Groupe est de 419 000 m<sup>2</sup> sur 36 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 156.000 m<sup>2</sup> 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.

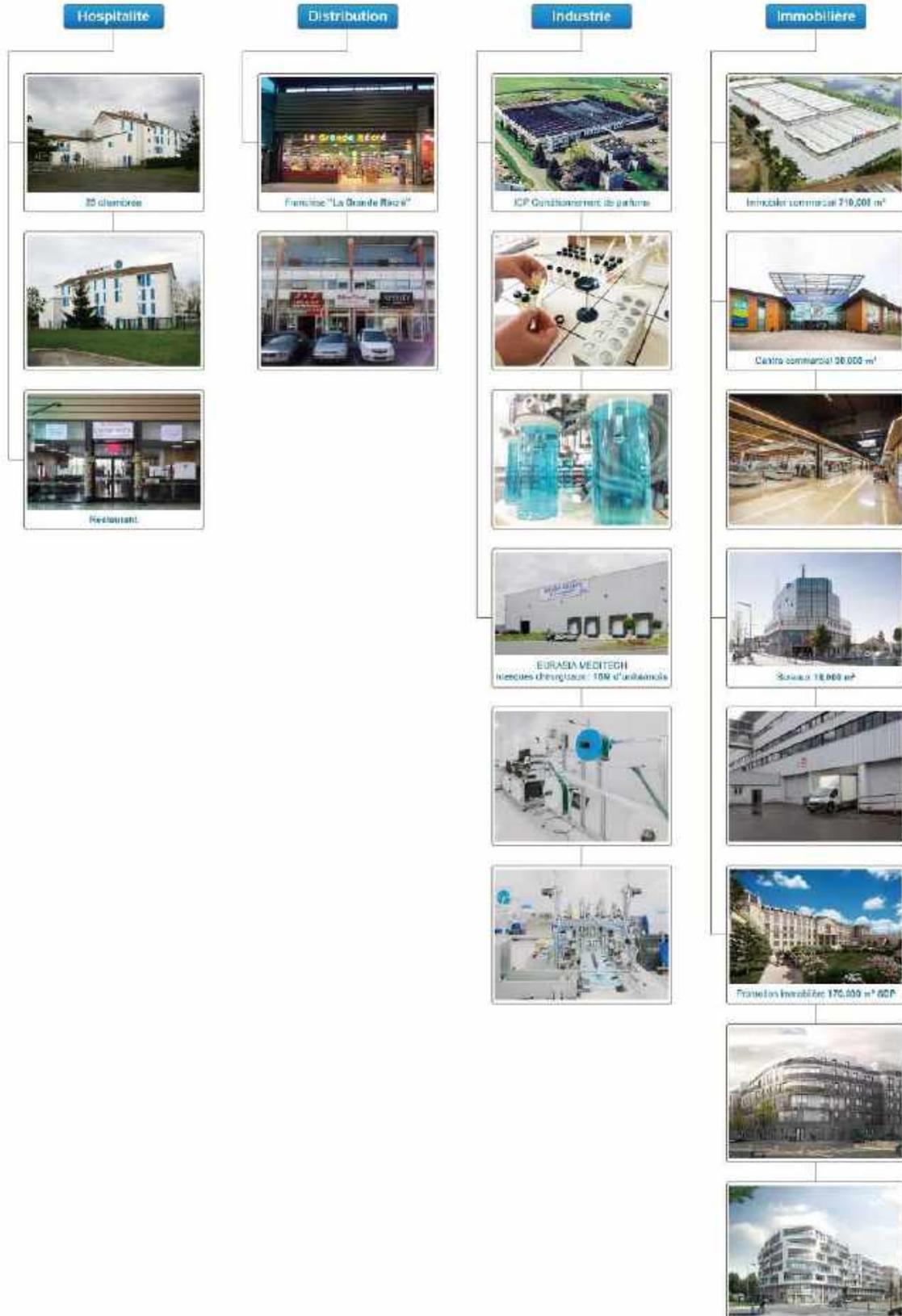
Ainsi, la Société EURASIA GROUPE a acquis les parts sociales de PPI laquelle détenait l'ensemble du patrimoine de la SCI TOUR DE LA VILLETTE, propriétaire de l'emblématique immeuble dénommé PARIFERIC.

Cette tour comprend 35 étages et se développe sur plus de 43.000 m<sup>2</sup>.

Au cours de cet exercice, nous avons obtenu le changement de destination de cet immeuble nous permettant de construire au sein de cet édifice, un ensemble hôtelier de plus de 1000 chambres, en



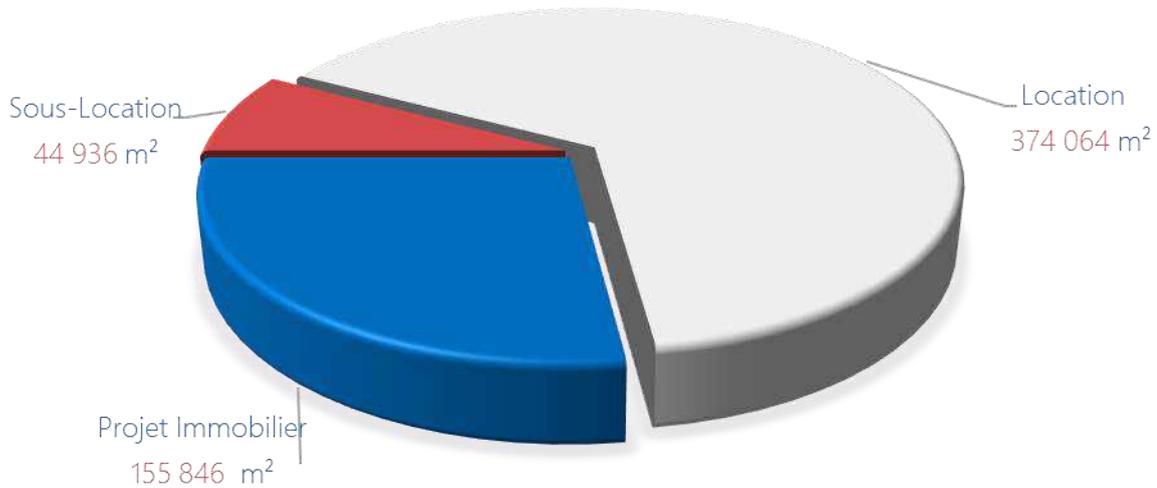
► Au 31 décembre 2022, les activités du Groupe se présentent tel que l'an passé :



## 2.2 Le Potentiel de la SA EURASIA GROUPE

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

### VENTILATION DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES PAR SURFACE

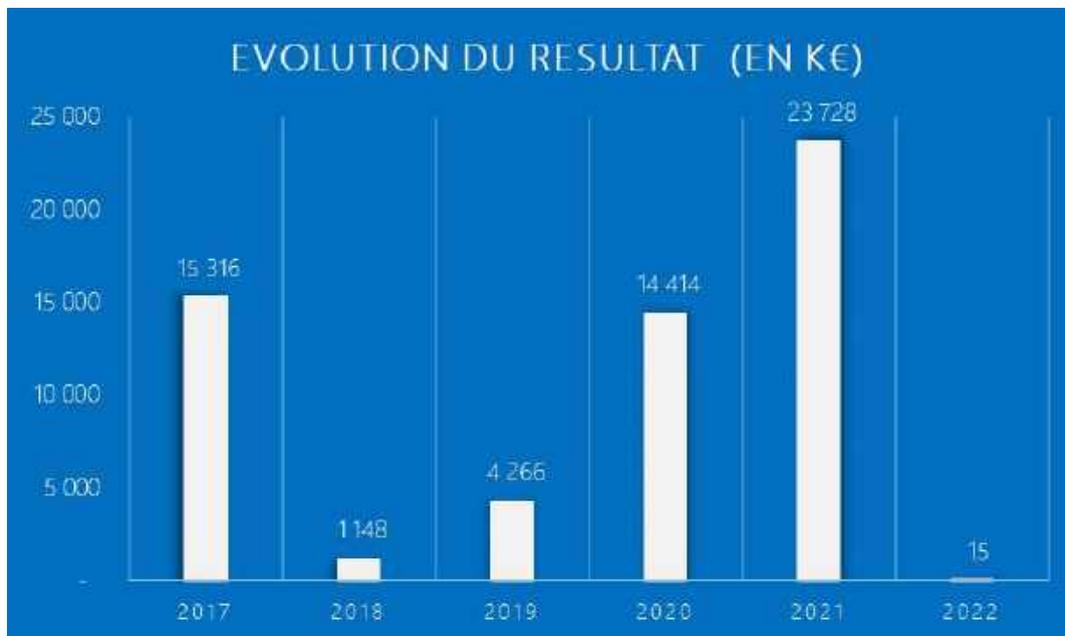
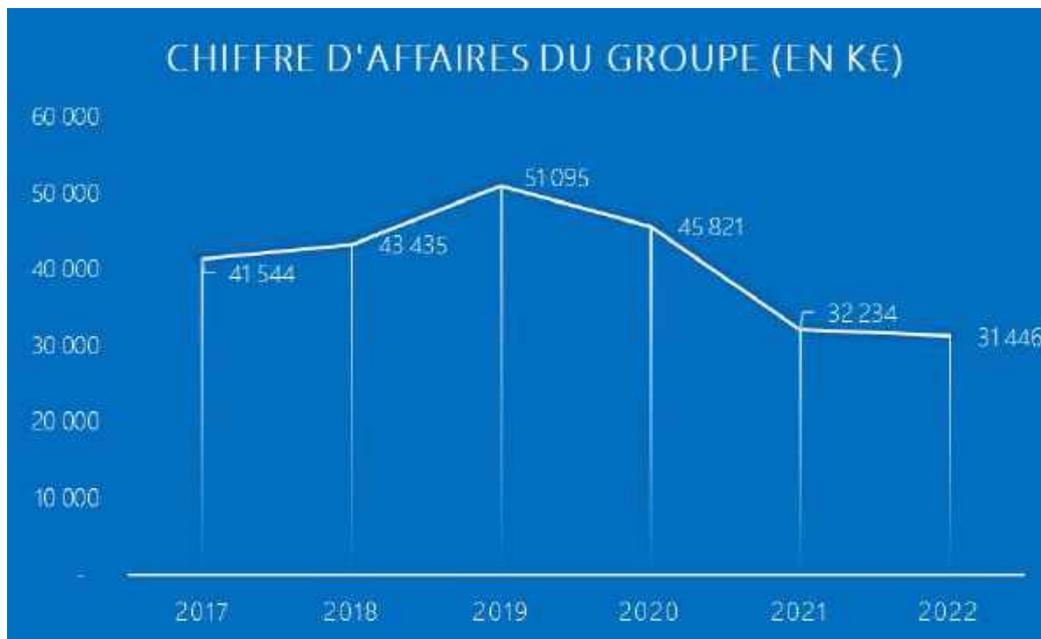


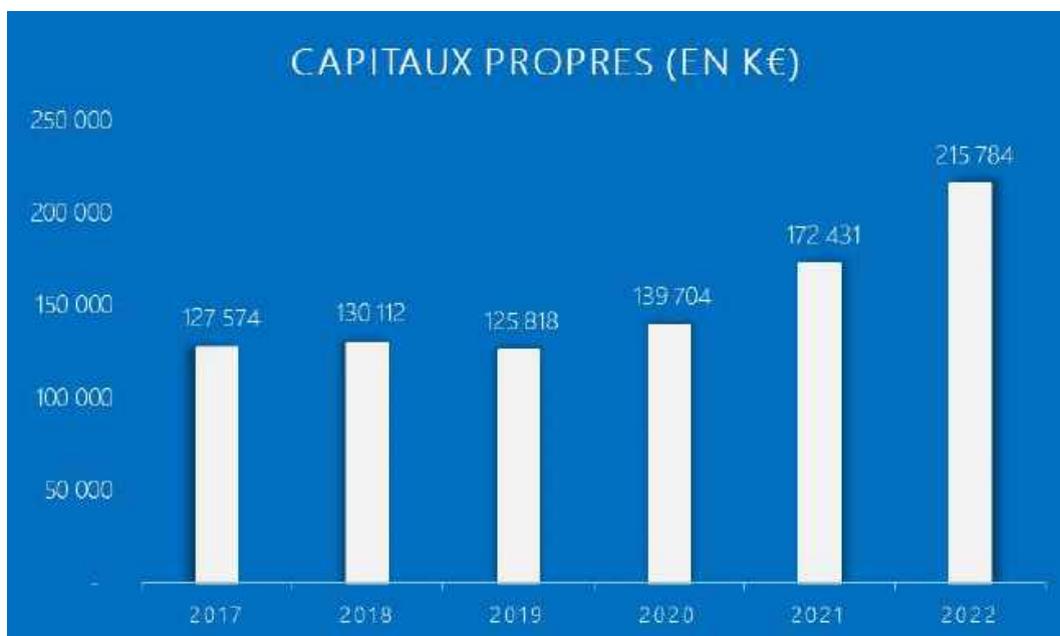
Ses activités sont essentiellement concentrées en région parisienne.



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<sup>er</sup> décembre 2001, le capital social a été augmenté par incorporation des réserves et du report à nouveau d'une somme de 211.887, 75 € pour être porté à 250.000 €.

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

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

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

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

Aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 21 janvier 2010 à 08 heures, le capital social a été augmenté de 117.812,125 € par création et émission de

1.386.025 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,0850 euro, assorties d'une prime d'émission de 9,075 euros par action. Le capital social s'élève ainsi à 605.712,125 €.

L'assemblée générale extraordinaire réunie le 27 septembre 2013 a approuvé la fusion par voie d'absorption de la société RB ENTREPOTS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 euros dont le siège social est 72, rue de la haie Coq 93300 Aubervilliers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 4B7 B76 510 RCS BOBIGNY, dont elle détenait déjà toutes les parts sociales. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital de la société. La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit - 184.169 euros) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 100 parts sociales RB ENTREPOTS, dont elle était propriétaire (soit 8.000 euros) différence par conséquent égale à - 176.169 (euros correspondant à des plus-values latentes non constatées, du fait de l'obligation faite par le règlement du Comité de la Règlementation comptable (CRC) n°2004 01 du 4 mai 2004 d'évaluer les apports à leur valeur comptable, constituera un mali technique de fusion qui sera comptabilisé en immobilisation incorporelle à l'actif du bilan.

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

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

Aux termes des délibérations du Conseil d'Administration en date du 30 juin 2017 prise sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire

en date du 31 décembre 2015, le capital social a été augmenté d'une somme de 1.960,21 € par apport en numéraire.

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

Aux termes de la même assemblée générale extraordinaire du 24 décembre 2020, le capital

social a été réduit d'une somme de 5.623.356 euros par apurement, à due concurrence, des pertes telles qui apparaissent dans les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

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

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2022 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	27,90 %	4 226 466	28,24 %
Fonds d'Investissement BG	2 680 000	35,38 %	5 360 000	35,82 %
<b>TOTAL des actions et droits de votes existants</b>	<b>7 575 503</b>	100%	<b>15 115 006</b>	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'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.

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

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

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

#### **2.4.6 Information sur l'attribution de bon de souscription**

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

#### **2.4.7 Les actions d'autocontrôle**

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

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

#### **2.4.8 Délégations financières**

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2022.

## 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 2022, ressort à 26 M€.

Sur l'exercice 2022, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :



Il convient néanmoins de faire mention que la Société EURASIA GROUPE a vu son cours suspendu au cours de l'exercice 2022.

Cette suspension résulte de la non-publication des comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Dès la publication du présent rapport ainsi que celui du 30/06/2022, la société EURASIA GROUPE demandera auprès de l'Autorité des Marchés le rétablissement de son cours.

## CHAPITRE 3

# LES FACTEURS DE RISQUES

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

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

### **Risques liés à l'organisation de la société.**

#### ☐ Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés.

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

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

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

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

### **Risques liés à l'activité de la Société**

#### ☐ Risques liés au non-renouvellement des baux

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

### ■ Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

### ■ Risques de dépendances de certains clients.

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

### ■ Risques liés à la commercialisation de certains actifs

La Société assure directement la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient en propre afin de les louer et qu'elle loue à d'autres sociétés foncières dans le but de les sous-louer. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau des loyers souhaités. Les rendements locatifs des actifs pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux susceptibles de devenir disponibles à la suite du départ de locataires

existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société. Le risque commercial dépend de la capacité commerciale pour d'autres acteurs de formuler des propositions concurrentes en termes de localisation et de rapport qualité-prix.

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

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

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

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

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

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

fiscal, le droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime.

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

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

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

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

#### ▣ Risques liés à l'activité immobilière

Ils regroupent les aléas liés aux obtentions d'autorisations d'exploitations commerciales et de permis de construire et à leurs recours éventuels, et également les risques opérationnels de la

construction et de la commercialisation. Les projets d'investissements immobiliers doivent être soutenus par des dossiers préparatoires comprenant notamment une étude de marché, le programme commercial, la stratégie de financement, les prévisions de coût de revient et de marge, ces éléments devant être actualisés au fur et à mesure de l'avancement des projets.

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

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

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

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

#### ▣ Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur.

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

#### ▣ Risques liés aux cas de force majeure.

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

#### ☐ Risques contentieux

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

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

#### ☐ Risques liés à la crise énergétique

Incontestablement, la hausse des prix de l'énergie aura un impact sur le résultat.

### **3.1 Risques liés à la propriété intellectuelle**

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

### **3.2 Risques de marchés**

#### ☐ Risques de liquidité

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

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

#### ☐ Risques de taux d'intérêts

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

#### ☐ Risques de change

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

#### ☐ Risques d'assurance et de couverture de risques

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

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

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

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

#### ☐ Risques de liquidité

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

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

### **3.3 Valeur et principe d'action**

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

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

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

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

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

### **3.4 Contrôle interne**

#### **■ Dispositif de contrôle interne**

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

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

Il s'applique aux :

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

#### **Pilotage du dispositif**

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

#### **Rôle de l'organe délibérant**

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

#### **Rôle de l'organe exécutif**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ➤ **Dispositif de contrôle interne particulier**

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

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

#### ➤ **Dispositif de contrôle permanent**

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

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

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

Cette procédure repose sur 3 niveaux distincts :

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

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

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

## CHAPITRE 4

# GOVERNANCE D'ENTREPRISE

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

#### **4.1 Les principes de gouvernance**

##### **4.1.1 Composition du conseil d'Administration**

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

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

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

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

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

En application de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et les hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, le Conseil d'Administration doit comporter une proportion de 40% de femmes. L'article L225-18-1 le code de 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 SAS VELETECH (EURASIA MEDITECH)
  - Président de la SAS FELIX
  - Président de la SAS COSMOD PARIS
  - Président de la SAS HOTEL 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 EURASIA PARASHOP
  - Président de la SAS CENTRE EURASIA
  - Président de la SAS EURASIA LOCATION
  - Président de la SAS EURASIA PATRIMOINE
  - Président de la SAS EURASIA STAINS
  - Président de la SAS EURORAISER
  - Président de la SAS SIPE
  - Président de la SAS VILLETTE 1
  - Président de la SAS RIWA
  - Gérant SARL TRANSPLEX
  - Gérant SNC HERALD BLANC MESNIL
  - Gérant SARL HERALD BLANC MESNIL, droit Luxembourgeois
  - Gérant SARL HERALD BRAMSCHE, droit Luxembourgeois

- Président de la SAS Z.A.I.S ZA IMMOBILIERE STANNOISE
  - Président de la SAS 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
  - Gérant de la SCCV VILLA VITELLE
  - Gérant de la SCCV RESIDENCE EIFFEL
  - Président EURASIA MEDIA GROUPE
  - Gérant de la SCI FAMILI LI
  - Gérant de la PPI EURASIA GUYANCOURT FINANCE
  - Gérant de la PPI EURASIA LISSES FINANCE
  - Gérant de la PPI EURASIA MEYLAN FINANCE
  - Gérant de la PPI EURASIA SAINT-ETIENNE FINANCE
  - Gérant de la PPI EURASIA TOURS FINANCE
  - Gérant de la SCCV H.D
  - Gérant de la SARL EURASIA PROPERTY MANAGEMENT, droit luxembourgeois
  - Gérant de la SCI TOUR LA VILLETTE
  - Gérant de la SCI TOUR DU FORUM
  - Gérant de la SCCV LE MESNIL
  - Gérant de la SCI ZAK
  - Gérant de la SCCV VILLAGE EIFFEL
- **Madame WANG Sandrine** exerce les fonctions d'Administrateur de la SA EURASIA GROUPE, mais aussi :
- Administrateur de la Société LES TUBES DE MONTREUIL

#### 4.1.2.1 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.

#### 4.1.3 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.

#### ➤ 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.

#### 4.2 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	Non car autorisation postérieure à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2020  <i>CF rapport complémentaire</i>

			pourra être supérieur à 25.000.000 €	
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 indication de bénéficiaires et par offre au public	Assemblée générale Extraordinaire du 24 décembre 2020 (septième résolution)	26 mois	Montant total maximum de 500.000 € en nominal. Le montant nominal maximum des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à des titres de créance ne pourra être supérieur à 30.000.000 €	non
Délégation de compétence à l'effet de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou à	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	non

des titres de créance, par placement privé et dans la limite de 20% du capital social par an			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 €	
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 Modalités 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 2022 s'est élevé à **31 446 K€** contre 32 234 K€ au 31 décembre 2021.
- Le **total des produits d'exploitation** au 31 décembre 2022 ressort à **56 463 K€** alors qu'il était de 65 007 K€ au 31 décembre 2021.
- Les **charges d'exploitation** au 31 décembre 2022, se sont élevées à **(31 187) K€**, contre (29 072) K€ au 31 décembre 2021.
- Le **résultat d'exploitation consolidé** au 31 décembre 2022 ressort à **25 276 K€**, contre 35 935 K€ au 31 décembre 2021.
- Le **résultat exceptionnel** au 31 décembre 2022 ressort à **(11 800) K€**, contre (1 897) K€ au 31 décembre 2021.
- Le **résultat financier** s'est élevé au 31 décembre 2022 à **(6 750) K€** contre (1 586) K€ au 31 décembre 2021.
- Le **résultat net de l'ensemble consolidé** au 31 décembre 2022 s'est élevé à **15 K€**, contre 23 728 K€ au 31 décembre 2021.
- Enfin, le **résultat net de l'ensemble part du groupe** au 31 décembre 2022 s'élève à **5 K€**, contre 23 733 K€ au 31 décembre 2021.

## 5.2 Compte de résultat consolidé

En milliers Euros	Note	31/12/22	31/12/21
Chiffre d'affaires	7.8	31 446	32 234
Production stockée		-39	24
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		484	1 787
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	24 572	30 963
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>56 463</b>	<b>65 007</b>
Achats consommés		-3 794	-2 849
Autres charges d'exploitation		-23 314	-18 043
Impôts et taxes		-4 116	-4 194
Charges de personnel		-2 248	-2 397
Variations nettes des amortissements et provisions		4 935	633
Autres charges		-2 650	-2 223
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-31 187</b>	<b>-29 072</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>25 276</b>	<b>35 935</b>
<b>Résultat financier</b>	7.10	<b>-6 750</b>	<b>-1 586</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>18 526</b>	<b>34 349</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>-11 800</b>	<b>-1 897</b>
Impôts sur les bénéfices	7.11	-6 711	-8 603
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>15</b>	<b>23 849</b>

Le chiffre d'affaires 2022 diminue sensiblement de 2,44% passant de 31 446 € K€ contre 32 234 K€ en 2021, compte tenu de cession d'éléments d'actifs dits de rapport.

Les charges d'exploitation ont quant à elle fortement augmenté passant de 29 K€ en 2021 à 31,2 K€ en 2022 soit une augmentation de 6,78 %.

### 5.2.1 Chiffre d'affaires

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	27 154	25 811
Ventes programmes immobiliers	0	0
Autres	4 293	6 422
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>31 446</b>	<b>32 234</b>

Nette reprise des revenus locatifs (+5,2 %) passant de 25.811 K€ en 2021 à 27 154 K€ en 2022 qui s'explique par une meilleure exploitation des locaux vacants. En revanche, pas de chiffre d'affaires en promotion immobilière et des cessions moins importantes en 2022 avec un chiffre d'affaires de cession à hauteur de 4 293 K€ contre 6.422 K€ en 2021.

### 5.2.2 Variation des justes valeurs

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur immeubles	23 936	30 963
Juste valeur droits au bail	635	0
<b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>24 572</b>	<b>30 963</b>

Une variation de la juste valeur qui s'explique par la réévaluation d'immeubles en portefeuille, notamment pas la réévaluation de terrains, anciennes friches industrielles qui sont maintenant devenues constructibles.

## 5.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

### 5.3.1 Immobilisations incorporelles

<b>Variation des valeurs brutes</b>						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	30 286				635	30 921
Autres immobilisations incorporelles	775	572	1 033			314
Ecart d'acquisition	710					710
<b>Total</b>	<b>31 771</b>	<b>572</b>	<b>1 033</b>	<b>0</b>	<b>635</b>	<b>31 945</b>
<b>Variation des amortissements</b>						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	560					560
<b>Total des amortissements</b>	<b>560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>560</b>
<b>Total net</b>	<b>31 211</b>					<b>31 385</b>

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 2022.

### 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	214 484				100 000	23 936	338 420
Autres immobilisations corporelles	48 867	962	19 528				30 301
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>263 351</b>	<b>962</b>	<b>19 528</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>23 936</b>	<b>368 722</b>
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	10 709	-2 558					8 151
<b>Total des amortissements</b>	<b>10 709</b>	<b>-2 558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 151</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>252 643</b>						<b>360 571</b>

Le Groupe est directement propriétaire de ses immeubles de placement.

### 5.3.3 Stocks

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Matières premières et fournitures	3 640	2 645	995	3 338
Stocks immobiliers	2 627		2 627	3 805
<b>Total des stocks</b>	<b>6 268</b>	<b>2 645</b>	<b>3 623</b>	<b>7 143</b>

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les entités du Groupe.

Le groupe a procédé à la cession des stocks immobiliers détenus au Havre.

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

### 5.3.4 Créances

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>14 444</b>	<b>-2 297</b>	<b>12 147</b>	<b>21 015</b>
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 851	0	4 851	6 092
Autres créances	9 405	0	9 405	66
Charges constatées d'avance	1 282		1 282	20
<b>Total des autres créances</b>	<b>15 538</b>	<b>0</b>	<b>15 538</b>	<b>6 178</b>
<b>Actifs Courants - Total des créances</b>	<b>29 982</b>	<b>-2 297</b>	<b>27 685</b>	<b>27 193</b>

Baisse significative des créances clients de 21 K€ en 2021 à 14,4 K€ en 2022 compte tenu des efforts réalisés au recouvrement des comptes clients.

### 5.3.5 Trésorerie

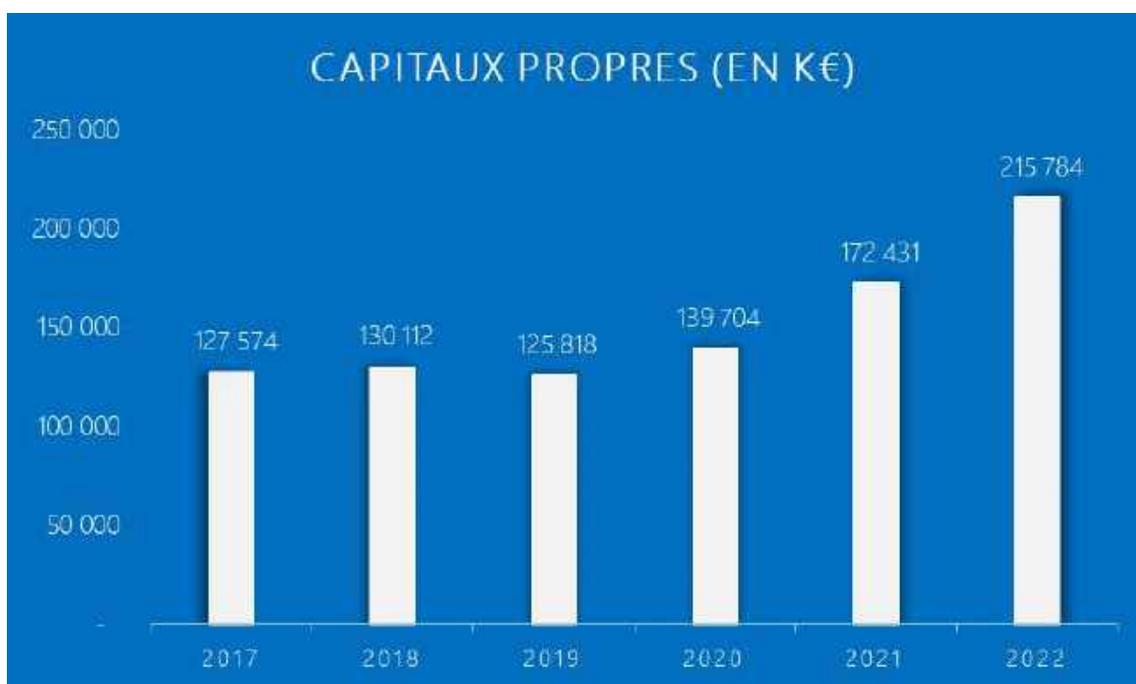
Détail de la trésorerie	31/12/2022	31/12/2021
Trésorerie Actif	3 315	1 449
Trésorerie Passif	190	115
<b>Total</b>	<b>3 125</b>	<b>1 334</b>

Meilleure gestion de la trésorerie nous permettant d'avoir en liquidité 3.125 K€ au 31 décembre 2022 contre 1.394 K€ au 31/12/2021.

### 5.3.6 Capitaux propres

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2021</b>	<b>8 095</b>	<b>7 219</b>	<b>-1 756</b>	<b>125 995</b>	<b>23 733</b>	<b>9 145</b>	<b>172 432</b>
Résultat global consolidé					5	9	15
Affectation du résultat				23 733	-23 733		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				43 007		455	43 462
Opérations sur actions propres			-124				-124
<b>Situation au 31/12/2022</b>	<b>8 095</b>	<b>7 219</b>	<b>-1 880</b>	<b>192 735</b>	<b>5</b>	<b>9 610</b>	<b>215 784</b>

Augmentation importante des capitaux propres de 25.14% passant de 172.432 K€ en 2021 à 215 784 K€ en 2022, qui permet de justifier que le business model de la Société a fait ses preuves et permet à la Société d'affirmer sa croissance.



### 5.3.7 Dettes financières

#### Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2021	Variation
Emprunts bancaires & Obligataires	73 238	67 851	66 847	1 004	5 387	47 251	25 987
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	190	0	0	0	190	115	75
Dépôts de garantie	6 264	6 264	6 264	0	0	5 777	486
Autres dettes financières	19 697	19 454	19 454	0	244	4 077	15 620
<b>Total des dettes financières</b>	<b>99 389</b>	<b>93 568</b>	<b>92 565</b>	<b>1 004</b>	<b>5 821</b>	<b>57 220</b>	<b>42 169</b>

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 31/12/2022	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & Obligataires	73 238	15 026	58 212	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	190	0	190	0
Dépôts de garantie	6 264	0	0	6 264
Autres dettes financières	19 697	0	0	19 697
<b>Total des dettes financières</b>	<b>99 389</b>	<b>15 026</b>	<b>58 402</b>	<b>25 961</b>

Augmentation de notre dette, liée aux différents emprunts obligataires souscrits liés à l'acquisition des parts sociales de PPI.

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

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

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

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

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

## 5.3.8 Engagement hors bilan

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 091
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%)	6 308
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 067
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€)	0
EURASIA GROUPE	PALATINE		172
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€	22 371
GROUPE	ABSOLUTE	Constitution d'une Fiducie et apports des titres des filiales BNB SAPHIR, SAS EURASIA, ZA IMMOBILIERE STANOISE (ZAIS), PARC EIFFEL, JIMEI EUROPE et EFI	35 000
<b>Total</b>			<b>73 009</b>

#### **5.4 Faits marquants sur l'exercice 2022**

L'élément le plus marquant est l'acquisition du bien immobilier TOUR DE LA VILLETTE avec l'obtention de son changement de destination.

EURASIA GROUPE s'est désengagé du site du HAVRE en le cédant ayant entraîné une perte de 10 M€ comptabilisé sur l'exercice.

#### **5.5 Evènement importants survenus depuis le 31 décembre 2022**

##### **5.5.1 Facteurs de risques**

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

#### **5.6 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 (TUP)	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
TOUR DE LA VILLETTE	SCI	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%
Améthyste France	SA	intégration globale	100,0%
Bwb Saphir	SAS	intégration globale	100,0%
BnB Saphir	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA MEDITECH	SASU	intégration globale	100,0%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%
HERALD BRAMSCHE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	100,0%
PARC EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
RESIDENCE EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
BADICO	SNC	intégration globale	100,0%
HEVEAS	SCI	intégration globale	100,0%
LE MESNIL	SCCV	intégration globale	100,0%
SIPE	SAS	intégration globale	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%

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.

En 2022, intégration des sociétés SIPE, et TLV au sein du périmètre.

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

Les comptes annuels de la SA EURASIA GROUPE, arrêtés au 31/12/2022, 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**

<b>Nature</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	30 091 753	21 333 605
<b>Résultat d'exploitation</b>	8 769 060	1 500 478
<b>Résultat financier</b>	3 574 306	(1 977 086)
<b>Résultat courant</b>	12 343 366	(476 607)
<b>Résultat exceptionnel</b>	(11 159 047)	(3 815 964)
<b>Résultat de l'exercice</b>	1 562 244	(4 068 376)

L'exercice clos le 31 décembre 2022 a permis de générer un **chiffre d'affaires** hors taxe de 13 697 197 €, contre 17 826 210 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 23.16 %.

#### **√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :**

<b>Nature</b>	<b>Exercice clos 31/12/2022</b>	<b>Exercice clos 31/12/2021</b>
Ventes de marchandises	1 021 547	1 063 104

Production vendue de services	12 675 650	16 763 106
<b>Total</b>	<b>13 697 197</b>	<b>17 826 210</b>

√ Les charges d'exploitation hors consommations de matières et marchandises se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2022	31/12/2021
<b>Autres achats et charges externes</b>	13 799 544	13 223 407
<b>Impôts et taxes</b>	818 982	1 173 197
<b>Salaires et traitements</b>	640 935	565 086
<b>Charges sociales</b>	223 518	193 197
<b>Dotation aux amortissements sur Immobilisations</b>	1 364 174	981 610
<b>Dotation aux provisions sur actif Circulant</b>	2 976 038	2 359 180
<b>Dotation pour risques et charges</b>	0	0
<b>Charges diverses de gestion</b>	1 005	21

Le total des charges d'exploitation s'élève à 21 322 692 € au 31 décembre 2022 contre 19 833 127 € au 31 décembre 2021, soit une hausse de 6,98 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 8 769 060 € au 31 décembre 2022, contre 1 500 478 € au 31 décembre 2021.

**√ Les produits financiers**

Nature	31/12/2022	31/12/2021	% Variation
<b>Produits financiers</b>	11 614 849	91 407	12 706,73 %
<b>Charges financières</b>	8 040 544	2 068 493	388,71 %

D'où **un résultat financier** de 3 574 306 € au 31 décembre 2022 contre (1 977 086) € au 31 décembre 2021.

Le résultat courant avant impôts est porté à 12 343 366 € au 31 décembre 2022 contre **(476 607) €** au 31 décembre 2021.

**√ Les produits exceptionnels**

Nature	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>	7 623 621	4 161 411
<b>Charges exceptionnelles</b>	18 782 669	7 977 376

D'où **un résultat exceptionnel** de **(11 159 047) €** au 31 décembre 2022 contre (3 815 964) € au 31 décembre 2021.

L'**impôt sur les bénéfices** est de **(377 925) €** contre un IS de (224 196) € au 31 décembre 2021.

Le **résultat net comptable** se traduit par **un bénéfice de 1 562 244 €** au 31 décembre 2022 contre une perte de 4 068 376 € au 31 décembre 2021.

**√ Les créances**

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2022 à **5 020 091€** contre 7 686 307 € au 31 décembre 2021.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2022 à **3 841 122 €** contre 2 559 856 € au 31 décembre 2021.

### √ L'endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé à **3 745 732 €** au 31 décembre 2022 contre 2 480 746 € au 31 décembre 2021.

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2022 à **105 605 720 €** contre 83 881 287 € au 31 décembre 2021.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2022 à la somme de **4 760 862 €** contre 5 318 301 € au 31 décembre 2021.

### √ 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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC		3 968 871			3 968 871					
% du total des Achats		100								
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>										

**√ 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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC		5 020 091			5 020 091					
% du total des Achats		100								
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>										

**6.4 Affectation du résultat**

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

- Bénéfice de l'exercice : **1 562 244 €**
- A la réserve légale : **0 €**
- Le solde au poste « report à nouveau » : **(2 557 378) €**
- Nouveau solde du poste « report à nouveau » : **(995 134) €**

## **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 2022 à hauteur de **153 029 €**.

## **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**

- Acquisition de parts sociales de PPI2, propriétaire de la SCI TOUR DE LA VILLETTE, détenant l'actif sis 6, rue Emile Reynaud – 75019 PARIS.
- Au titre des obligations garanties, la Société EURASIA GROUPE, en date du 31 janvier 2022, s'est porté caution de ses filiales à hauteur de 43.7 M€ et ce pour la durée de l'emprunt obligataire.
- Au terme d'un acte de cession de créance en date du 2 novembre 2021 entre notamment les sociétés PARLYO PROPERTY HOLDINGS II SARL, PARLYO INVESTMENT CAPITAL INC, PARLYO INVESTEMENT CAPITAL II INC et PARLYO HOLDING LIMITED, en qualité de cédant et l'émetteur en qualité de cessionnaire et d'un acte réitératif de cession de créance, la Société EURASIA GROUPE a acquis les créances suivantes à l'encontre des sociétés suivantes :

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

## **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 2022.

### **6.8.2 Evènements au niveau de la structure**

N/A

## **CHAPITRE 6**

# **ARRETE DES COMPTES**

Les administrateurs de la Société EURASIA GROUPE se sont réunis le 07 novembre 2023 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 8 094 882,81 euros

R.C.S: 391 683 240 RCS PARIS

6 Rue Emile Reynaud  
75019 PARIS

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31/12/2022

***Cabinet GL COMMISSAIRES ASSOCIES***

*Siège social : 235 Boulevard Clémenceau*

*59700 MARCQ-EN-BAROEUL*

***Cabinet SAFIR AUDIT***

*Siège social : 49A Rue Raoul Blanchard*

*59500 DOUAI*

*Commissaires aux comptes membres de la Compagnie Régionale des HAUTS-DE-FRANCE*

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Aux Actionnaires,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons établi en date du 28 Septembre 2023 un rapport dit « de Carence » dans lequel nous indiquions l'impossibilité de procéder au contrôle des comptes annuels, du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ceux ni n'ayant pas été établis dans les délais prévu par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqué en date du 3 novembre 2023, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels.

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

En raison de l'importance du point décrit dans la partie « Fondement du refus de certifier », nous sommes d'avis que les comptes annuels ne sont pas, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et ne 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 du refus de certifier**

#### ***Motivation du refus de certifier***

La principale motivation du refus de certifier pour désaccord est la comptabilisation d'une augmentation de la valeur des titres de deux sociétés.

Au-delà de l'aspect injustifié de la réévaluation de ces titres à la vue des rapports d'évaluation, la contrepartie réévaluée figure en produit sur la ligne « autres produits » du compte de résultat pour 13 millions d'euros au lieu et place d'une réévaluation par les réserves.

### ***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 prévus par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Fondement du refus de certifier », nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- Le caractère approprié des principes comptables appliqués ;
- Le caractère raisonnable des estimations significatives retenues :
- La correcte valorisation des actifs corporels, incorporels et financiers avec notamment la note de l'annexe « Règles et méthodes comptables, § Immobilisations financières » qui expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation et à la dépréciation des titres de participations et créances rattachées.
- La réévaluation libre détaillée en note de l'annexe « Règles et méthodes comptables, § Réévaluation libre des immobilisations » et « Faits Caractéristiques, § Réévaluation des actifs immobilisés ».

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application et du caractère raisonnable de ces estimations.

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 Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. 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.

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.

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 sont mentionnées de manière erronée et/ou incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### **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 Conseil d'Administration.

## **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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Douai, le 06 Novembre 2023

Les Commissaires aux Comptes

SAFIR  
Samuel DEREGNAUCOURT

GL Commissaires Associés  
Grégory LOYEZ

*En pièces jointes : bilan, compte de résultat et annexe au 31 décembre 2022.*

## **Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes**

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.

## BILAN ACTIF

Actif				
Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	3 662 240	235 827	3 426 413	26 840
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				4 480
Fonds commercial	2 179 675		2 179 675	2 179 675
Autres immobilisations incorporelles				302 525
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	4 665 000		4 665 000	4 087 573
Constructions	16 876 006	6 294 394	10 581 611	6 672 754
Installations techniques, matériel et outillage industriels	7 217	5 523	1 694	2 088
Autres immobilisations corporelles	1 267 304	769 081	498 223	596 849
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	1 768 162		1 768 162	15 873 769
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Créances rattachées à des participations	54 870 166	1 000 000	53 870 166	20 086 779
Autres titres immobilisés	181 754 060		181 754 060	38 137 602
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 285 077		2 285 077	2 890 598
<b>Actif immobilisé</b>	<b>269 334 906</b>	<b>8 304 826</b>	<b>261 030 081</b>	<b>90 861 532</b>
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	3 306 663	2 402 000	904 557	1 948 868
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 017 107	997 016	5 020 091	7 686 307
Autres créances	3 858 244		3 858 244	2 559 856
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	3 461 487	374 240	3 087 247	918 488
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	532 684		532 684	525 488
Charges constatées d'avance				
<b>Actif circulant</b>	<b>17 176 185</b>	<b>3 773 362</b>	<b>13 402 823</b>	<b>13 639 007</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
<b>TOTAL</b>	<b>286 511 091</b>	<b>12 078 188</b>	<b>274 432 904</b>	<b>104 500 539</b>

## BILAN PASSIF

### Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	8 094 883	8 094 883
<i>Dont versé</i>	8 094 883	8 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		7 210 284
Ecarts de réévaluation	139 540 440	
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	306 759	306 759
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
<i>Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours</i>		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	(2 557 378)	(5 709 286)
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 562 244	(4 068 376)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Capitaux propres</b>	<b>146 946 947</b>	<b>5 844 263</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	5 985 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 745 732	2 480 746
Emprunts et dettes financières divers	105 605 720	83 881 287
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 968 871	5 264 584
Dettes fiscales et sociales	4 690 475	5 318 301
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	207 538	588 638
Autres dettes	3 282 620	1 122 719
Produits constatés d'avance		
<b>Dettes</b>	<b>127 485 957</b>	<b>98 656 276</b>
Ecart de conversion (passif)		
<b>TOTAL</b>	<b>274 432 904</b>	<b>104 500 539</b>

## COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	1 021 547		1 021 547	1 063 104
Production vendue de biens				
Production vendue de services	12 708 418	(32 769)	12 675 650	16 763 106
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>13 729 965</b>	<b>(32 769)</b>	<b>13 697 197</b>	<b>17 826 210</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			3 394 558	3 496 796
Autres produits			12 999 998	10 599
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>30 091 753</b>	<b>21 333 605</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			155 160	525 294
Variations de stock (marchandises)			(52 925)	896 285
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			392 475	119 332
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				(84 150)
Autres achats et charges externes			13 799 544	13 104 075
Impôts, taxes et versements assimilés			818 982	1 173 197
Salaires et traitements			640 935	565 086
Charges sociales			223 518	193 197
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 364 174	981 610
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			2 976 038	2 359 180
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			1 004 791	21
<b>Charges d'exploitation</b>			<b>21 322 692</b>	<b>19 833 127</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>8 769 060</b>	<b>1 500 478</b>
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré</b>				
Produits financiers de participation			356 086	91 407
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			11 258 764	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Produits financiers</b>			<b>11 614 849</b>	<b>91 407</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				374 240

Intérêts et charges assimilées		8 040 544	1 694 253
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Charges financières</b>		<b>8 040 544</b>	<b>2 068 493</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>13 374 306</b>	<b>(1 977 086)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>12 145 368</b>	<b>(476 602)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		182 913	2 774 411
Produits exceptionnels sur opérations en capital		7 440 709	1 387 000
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>7 623 622</b>	<b>4 161 411</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		757 654	2 010 370
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		18 025 005	5 967 006
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>18 782 659</b>	<b>7 977 376</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>(11 180 047)</b>	<b>(3 815 964)</b>
Participation des salariés au résultat de l'exercice			
<b>Impôt sur les bénéfices</b>		<b>(372 925)</b>	<b>(224 156)</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>49 330 223</b>	<b>25 580 423</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>47 767 080</b>	<b>29 651 799</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>		<b>1 562 241</b>	<b>(4 068 376)</b>

---

**REGLES ET METHODES COMPTABLES**

(DECRET N° 83-1020 DU 29-11-1983 ART. 7,21 DEBUT 24-1,24-ET 24-5)

---

**ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE**

---

**Préambule**

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022 présente un total de 274 432 904 €

Le bilan, avant répartition des résultats clos de l'exercice précédent présentait un total de 104 500 539 €

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse un bénéfice net comptable de 1 562 244 €

Le compte de résultat de l'exercice précédent présenté sous forme de liste accusait perte comptable de 4 068 376 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

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, et des modifications ultérieures

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

**Réévaluation libre des immobilisations**

En application de la loi de finances pour 2021 introduit pour toutes les entreprises une mesure temporaire de neutralisation fiscale des écarts de réévaluation. Cela concerne uniquement les réévaluations libres intervenues au cours des exercices clos entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2022.

Les nouvelles règles introduites par la loi de finances 2021 ont pour objectif de permettre aux entreprises de renforcer leurs capitaux propres sans dégrader leur trésorerie. En effet, ces règles concernent les capitaux propres susceptibles d'être grevés par des pertes comptables dues à la croissance économique.

La société EURASIA GROUPE a mis en place ce dispositif, au titre de l'exercice 2022, dont le détail est résumé en fait caractéristiques

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 des plus ou moins-values latentes
- 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

la méthode de valorisation des titres a été établie en fonction des critères suivants

- a) Valorisation des actifs immobiliers, des filiales, ajustement des valeurs au 31/12/2022
- b) Capacité financière des filiales
- c) Valorisation des filiales selon le site géographique, l'achalandage, et le rapport de commercialité

### Informations complémentaires

#### 1-Présentation de la société et événements 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 et amortissements

Chacune des acquisitions fait l'objet d'une comptabilisation individuelle, pour la valeur en principale et son éventuellement pour la valeur d'amortissement

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, pour leur valeur vénale pour les actifs à titre acquis à titre gratuit et par voie d'échange

Le coût d'une immobilisation est constitué par son d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue  
Les droits de mutation, honoraires ou commission et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition

Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place en état de fonctionnement conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges

#### Immobilisations incorporelles

##### a) Frais d'établissements

Lesdits frais regroupent, les frais de recherches et développements ainsi que les frais d'acquisition des biens (Fonds de commerce, droit au bail, terrain et construction), les frais de constitution

##### b) Les droits au bail et fonds de commerce,

Il y a lieu de distinguer les droits aux baux, qui ont essentiellement, pour origine au cours des exercices antérieurs soit par acquisition directe, soit par fusion absorption des filiales du groupe

S'agissant des fonds de commerce, ils ont été acquis principalement, au cours des exercices 2010, et 2011

#### Immobilisations corporelles

##### a) Terrain et construction

Au cours des différentes acquisitions dont l'antériorité remonte à l'année 2009, et s'est poursuivie au fur et mesure des exercices (principalement entre dans les années 2018 et 2019 et poursuivie au cours de l'exercice)

b) **Autres immobilisations corporelles**

Il s'agit des investissements en matériel, agencements, aménagements, matériel de transport, mobilier et matériel de bureau

**Immobilisation en cours**

Elles concernent essentiellement des acquisitions de biens immobiliers, ou de titre de participation, dont la finalité est reportée sur les exercices suivants

**Immobilisations financières**

a) **Titres de participations**

Ces postes sont constitués, par les acquisitions extérieures, de titre de société extérieures, ou par la participation au capital des sociétés constituées, et pour lesquelles la SA EURASIA GROUPE est l'unique associée soit directement soit par l'intermédiaire d'une de ses filiales

b) **Créances rattachées à des participations**

La société SA EURASIA GROUPE, agit en qualité de holding financière, avec les sociétés filiales directement ou indirectement, les avances sont comptabilisées en Créances rattachées à des participations, et à l'opposé en Dettes liées à des participations, les dites sommes font l'objet de conventions de trésorerie, renouvelables annuellement, par tacite reconduction, et rémunérées au taux de 2 % l'an au prorata-temporis

c) **Autres immobilisations financières**

Il s'agit des prêts consentis et des dépôts et cautions des clients locataire, de biens immobiliers propriété de la SA EURASIA GROUPE, ou titulaire d'un bail principal

**Amortissements**

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

Rubriques	Amortissement	
	Durée	Taux
Frais d'acquisition et d'établissement	4 ans	20,00%
Concession logiciels et brevet	3 ans	33,33%
Denier d'entrée	12 ans	8,33%
Constructions	20 ans	5,00%
Agencements et aménagements	10 ans	10,00%
Matériel et outillage industriel	5 ans	20,00%
Matériel de bureau	5 ans	20,00%
Matériel informatique	3 ans	33,33%
Mobilier	5 ans	20,00%

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposable à l'origine

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur

**3-Stocks et produits en cours**

Au 31 décembre 2022, la valeur des stocks de marchandises est de

Valeur Brut	Dépréciation	Valeur Nette
3 306 663	-2 402 106	904 557

#### 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 l'irrécouvrabilité 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

#### 6- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2021 a été affecté en report à nouveau. Il y a un impact de 140 M€ sur la réévaluation des actifs.

#### 7-Evènement postérieurs à la date de clôture

##### 1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

« Depuis le 31 décembre 2022, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022. ».

#### **Projet VILLAGE EIFFEL**

Débutée fin 2020, à partir de l'exploitation de bâtiments industriels, devenus obsolète, propriété de la SA LES TUBES DE MONTRUIL, (filiale de la SA EURASIA GROUPE) la société a initié un très large projet afin de développer sur les différentes parcelles un vaste programme immobilier, composé principalement d'habitations et de commerces en rez-de-chaussée.

Le projet pourrait permettre dans sa globalité la création d'environ 120 000 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Pour ce faire la société EURASIA a créé deux sociétés, chargées de l'exploitation et de la commercialisation, de projet à savoir :

##### **En date du 12 janvier 2021**

SCCV PARC EIFFEL, objet social : - L'achat, la construction, la vente de tous immeubles en Vefa

##### **En date du 2 avril 2021**

SCCV RESIDENCE EIFFEL, objet social : L'aménagement et la construction sur ce terrain, de l'immeuble (ou des immeubles) suivant permis de construire qui sera créé par cette dernière au profit de la présente société  
La vente de l'immeuble (ou des immeubles) construit à tous tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions

Courant 2022, ledit projet est en cours de poursuite, les opérations de résiliation de baux, sont en cours et devraient être finalisés dans avant fin 2023

## FAITS CARACTERISTIQUES

### Créances et Dettes liées à des participations

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2022 est de 100 472 893 €

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2022 est de 54 870 166 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 2 % l'an au prorata temporis

Le détail des dettes et créances liés à des participations est résumé dans le tableau ci-dessous

Filiales	Année 2022	
	Créances	Dettes
BADICO	123 187	
ICP	508 869	
100 Stalingrad	972 175	
SC Fonds d'Investissement	26 438	
SCI PAUL VAILLANT	471 156	
HERALD BLANC MESNIL *	178 882	
EURASIA BANCEL	1 661 415	
MEDITECH EURASIA HOTEL	2 272 218	
COSMOD	69 635	
BONY SAS	36 817	
M021	129 938	
Herald Blanc Mesnil Luxembourg	55 420	
Herald I Bramsche Luxembourg	50 420	
BWB SAPHIR	2 669 724	
EURASIA ASSET MANAGEMENT	238 558	
SCCV LE MESNIL	779 550	
SIPE	128 554	
EURASIA STAIN	1 492 540	
EURASIA CONSTRUCTION	40 662	
RESIDENCE EIFFEL	3 534 353	
EURASIA LOCATION	619	
PARC EIFFEL	2 814 803	
VILLAGE EIFFEL	17 755	
SERROR	1 300	
FOND BG	14 700	
TOUR DE LA VILLETTE	1 430 747	
CENTRE EURABAT	3 749	
EURASIA ENTRETIEN	8 000	
AVANCE TRESORERIE	35 137 984	
SUR EMPRUNT OBLIGATAIRE FILIALE TLV		
<b>TOTAL</b>	<b>54 870 166</b>	
		4 641 614
ZAIS		12 180 685
SCI FELIX		7 804 200
BNB SAPHIR		6 294 615
TRANSPLEX		18 958 769
STE TUBES DE MONTREIL		113 918
JIMEI EUROPE		100 821
SCI EURASIA *		23 080
SCI ZAK		22 388 168
EFI		72 505 872
<b>Total</b>		<b>27 967 021</b>
Emprunt Délirez		100 472 893
SCI -TOUR DE LA VILLETTE		
<b>TOTAL</b>		<b>100 472 893</b>

**Intérêt des emprunts payés par les filiales**

En outre la société EURASIA, a repris les intérêts des emprunts pour son compte, contracté par ses filiales savoir

Filiales	Emprunt bancaire	Intérêts payés en 2022
STM	RIVER BANQUE	405 556
TRANSPLEX	CAIXA BANQUE	65 294

**Acquisition Tour de la Villette**

La SA EURASIA GROUPE, associé unique de EURASIA PROPERTY MANAGEMENT Sarl de droit Luxembourgeois, elle-même détentrice des titres de la SCI TOUR DE VILLETTE, pour un montant de 35 137 984 € (avances inclus)

Ladite acquisitions a été réalisée par divers emprunts contractés par les filiales de la SA EURASIA GROUPE pour un montant de 16 531 568 auprès de ABSOLUTE CAPITAL et 11 435 453 auprès de ELYSEUM

Au cours de l'exercice 2022, la société EURASIA a assuré le remboursement des emprunts et intérêts selon les indications ci-dessous

Emprunt bancaire ABSOLUTE CAPITAL	Emprunt Contracte	Echéance remboursée	Intérêts payés
BNB	1 368 118	80 000	50 868
PARC EIFFEL	2 224 057	130 000	95 644
EPI		130 000	95 644
SCI EURASIA	3 419 472	260 000	191 288
JIMEI EUROPE	4 178 370	315 000	231 753
ZAIS	5 341 448	520 000	362 576

Emprunt bancaire ELYSEUM	Emprunt Contracte	Echéance remboursée	Intérêts payés
STM	11 435 453		1 614 791

**Réévaluation des actifs immobilisés**

Ci-dessous les immobilisations réévaluées par catégorie

**Immobilisations corporelles**

Rubrique	Valeur initiale	Acquisition	Cession	Valeur réévaluée	Ecart de réévaluation	Amortissement de l'exercice	Reprise d'amortissement	Amortissement Réintégrés
Terrain	4 087 573	787 533	1 818 106	4 665 000	1 608 000			
Construction	14 430 395	12 781 596	17 547 986	16 876 005	7 212 000	1 007 734	2 470 982	480 000

**Titre de participation**

Vous trouverez ci-dessous la liste des filiales détenues directement, en valeur d'origine comptabilisé et réactualisé en valeur réévaluée, avec pour chacune d'entre elles l'écart de réévaluation au 31/12/2022

Par soucis de prudence, les acquisitions de l'exercice sont comptabilisées en valeur d'acquisition ; nonobstant la valeur réelle de ces acquisitions

Il s'agit en particulier de la SCI TOUR DE LA VILLETTE, comptabilisée pour 46 000 € alors même que l'estimation vénale est supérieure à 102 M€, en face de cette valeur vénale de 102 M€ figurent des capitaux propres négatifs de 54 M€.

Nom de la filiale	Valeur nette au 31/12/2021	Acquisition	Valeur nette au 31/12/2022	Ecart de réévaluation	Valeur réévaluée
EPI	638 093		638 093	20 701 698	21 339 791
BONY SAS	790		790		790
ZAIS	1 000 000		1 000 000	15 567 000	16 567 000
AMETHYSTE (Ex : GPII SA)	1 200 000		1 200 000	17 800 000	19 000 000
EURASIA TV	2 500		2 500		2 500
Eurasia Hôtel	8 010 000		8 010 000		8 010 000
Badico	64 935	15 000	38 400	1 048 400	1 086 800
Titre Tour de la Vilette		46 000	46 000		46 000
M021 soit 4500 Actions	4 500		4 500		4 500
Parts Sociales SCI EURASIA	91 000		91 000	7 909 000	8 000 000
ICP FRANCE	17 000		17 000		17 000
TRANSPLEX	4 885 700		4 885 700	3 614 300	8 500 000
Centre Eurobat	10 000		10 000		10 000
STM Parts sociales	19 287 158		19 287 158	49 212 842	68 500 000
STALINGRAD	1		1		1
HERALD BRAMSCHÉ	1	6 499 999	6 500 000		6 500 000
HERALD BLANC MESNIL	1	6 499 999	6 500 000		6 500 000
SCI PAUL VAILLANT	5 000		5 000		5 000
Eurasta ASSET Management	1 000 000		1 000 000		1 000 000
SCI ZAK	16 338		16 338		16 338
EURORAISER		21 000	21 000		21 000
Eurasia STAINS		10 000	10 000		10 000
COSMOD PARIS 50 ACTIONS	5 000		3 800	2 276 200	2 280 000
SCI Jimei Europe	1 000 000		1 000 000	9 000 000	10 000 000
Parc Eiffel	10 000		9 000	3 591 000	3 600 000
BONY A	19 800		19 800		19 800
LES VAGUES DE MARBUIL	490		490		490
Titre Résidence Eiffel		2 000	2 000		2 000
SIPE		705 549	705 549		705 549
SCCV LE MESNIL	326 175	9 000	9 000		9 000
Titre Parashop		250 000	0		0
Titre Eurasia Propreté		1	1		1
Total	38 137 602	14 059 048	51 033 621	130 720 440	181 754 060

**Cession bâtiment site le Havre**

Depuis 2015, la SA EURASIA, devait assurer aux propriétaires fonciers, une garantie de loyers, des biens acquis sur le site du Havre, et cédés par la SNC CENTRE EURASIA

Cette contrainte obligeait un versement de loyer de plus de 2 400 000 € pour un rendement locatif inférieur à 700 000 €, auquel se rajoutait le paiement des taxes foncières pour un montant de l'ordre 450 000 €, soit une perte annuelle de l'ordre de 2 150 000 €

A compter de l'année 2018, elle a racheté à son compte un certain nombre de bien foncier,

En 2022, la Société EURASIA a racheté le complément des acquisitions réalisé en 2018, et a cédé la totalité des actifs immobiliers du site le Havre

Ci-dessous le détail des acquisition et cession des bâtiments site le Havre

Année	Propriétaires fonciers	Valeur	Amortissement	Valeur	Cession	Moins-value
de Rachat		Acquise		Nette		
2014	SCI PORT DU HAVRE (Denier d'entrée)	700 000	397 475	302 525	0	302 525
2022	SCI PORT DU HAVRE	10 371 820		10 371 820	4 021 356	6 350 464
2018	PLATINUIM	406 300	45 613	360 687	236 775	123 912
2018	FORTINA	525 103	65 456	459 647	256 773	202 874
2018	FORTINA	1 050 197	113 593	936 604	204 750	731 854
2021	OP INVEST	900 000	70 442	829 558	805 410	24 148
2019	CHAMDOU	553 577	108 631	444 946	576 240	131 294
2022	CRISTAL RENTE	952 276	0	952 276	424 255	528 021
2022	COGITER	2 418 227	33 052	2 385 175	915 150	1 470 025
		17 877 500	834 262	17 043 238	7 440 709	9 602 529

## CAPITAL SOCIAL

### Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Rembourées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	7 575 503			7 575 503	1,06856044 €
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
<b>TOTAL</b>	<b>7 575 503</b>			<b>7 575 503</b>	

### Parts des bénéficiaires (ou des fondateurs)

Catégories	Nombre	Valeur nominale	Droits conférés
1- Actions ordinaires	2 605 880	1,0685604 €	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

### A - Renseignements détaillés concernant les filiales & participations

- Filiales significatives (plus de 50% du capital détenu). Sont considérées comme significatives, les filiales ayant des titres de participation enregistrés chez la mère pour 500 K€ ou plus.

Nom de la société	Capital social	Nombre De titre	% détention	Valeur des titres	CA HT	RAN	Créances et dettes	Résultat Comptable
CENTRE EURABAT	10 000	100	99	9 900			-3 749	-12 471
EFI	676 673	6 755 919	70	21 339 791		2 567 457	-20 458 169	-514 343
FELIX SCI	8 000 000	10 0	100				-12 180 865	110 778
HERALD	5 148 040	100			2 665 905	-30 306 069	178 882	2 429 967
ICP France	20 000	100	70	17 000	1 782 440	-442 585	508 869	125 920
JIMEI EUROPE	1 000 000	500 000	100	1 000 000	558 444	803 585	-113 918	-701 528
VELETECH	7 810 000	7810			1 049 172	249 263	2 272 218	-1 536 394
100 STALINGRAD	38 112	2500	100	1		-1 419 775	972 175	-37 990
SCI EURASIA	130 000	400	81	8 000 000	1 607 161	141 185	-100 821	-42 442
STM	306 631	20 107	100	68 500 000	2 669 065	1 120 227	-18 958 769	-316 989
TRANSPLEX	2 470 000	500	100	8 500 000	672 827	853 065	-6 294 614	484 326
ZAIS	1 100 000	100	100	16 567 000	1 372 803	-72 298	-4 641 614	-87 692
PARC EIFFEL	10 000	100	90	3 600 000	234 536		2 814 803	-196 060
RESIDENCE EIFFEL	10 000	100	85	2 500			3 534 353	-1 142 296

FILIALES DETENUES INDIRECTEMENT	Capital social	Nombre	% détention	Valeur des titres	CA HT	RAN	Créances et dettes	Résultat Comptable
BWB SAPHIR	38 000	3800				-5 232 549	2 269 724	-226 498
BNB SAPHIR	10 000	100 000				24 691 323	-7 804 200	728 496
COSMOD	10 000	100	50	2 280 000	26 721	-45 283	69 635	-5 514
SCI ZAK	240	240	24	16 338	17 330	56 541	-23 080	7 717
SCI TOUR DE LA VILLETTE	9 500 000	95 000	100	46 000	106 050	-64 072 847	36 568 531	-204 066

## VENTILATION DE L'FFECTIF 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	15	
Ouvriers	1,00	
<b>TOTAL</b>	<b>19,00</b>	

## IMMOBILISATIONS

### Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement	933 676		3 655 993
Autres immobilisations incorporelles	2 884 155		
<b>Terrains</b>	<b>4 087 573</b>	<b>1 608 000</b>	<b>787 533</b>
Constructions sur sol propre	13 740 395	7 102 000	12 781 596
Constructions sur sol d'autrui	690 000	110 000	
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	6 218		999
Installations générales, agencements et divers	1 204 529		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	62 775		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	15 873 769		2 194 877
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>35 665 259</b>	<b>8 820 000</b>	<b>15 785 005</b>
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	21 086 779		33 783 387
Autres titres immobilisés	38 137 602	130 720 440	14 059 048
Prêts et autres immobilisations financières	2 890 598		0
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>62 114 979</b>	<b>130 720 440</b>	<b>47 842 436</b>
<b>TOTAL</b>	<b>101 598 070</b>	<b>139 540 440</b>	<b>67 263 434</b>

### Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Reévaluations légales
Frais d'établissement et de développement		927 430	3 662 240	
Autres immobilisations incorporelles		704 480	2 179 675	
<b>Terrains</b>		<b>1 818 106</b>	<b>4 665 000</b>	
Constructions sur sol propre		17 547 986	16 076 005	
Constructions sur sol d'autrui			800 000	
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel			7 217	
Installations générales, agencements et divers			1 204 529	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier			62 775	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes		16 300 485	1 768 162	
<b>Total des immobilisations corporelles</b>		<b>35 666 577</b>	<b>24 583 689</b>	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations			54 870 166	
Autres titres immobilisés		1 163 030	181 754 060	
Prêts et autres immobilisations financières		605 522	2 285 077	
<b>Total des immobilisations financières</b>		<b>1 768 552</b>	<b>238 989 303</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>39 067 039</b>	<b>269 334 906</b>	

## 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	906 837	256 420	927 429,85	235 827,03
Autres immobilisations incorporelles	397 475	0	397 474,78	
Terrains				
Constructions sur sol propre	7 666 901	967 735	2 470 928	6 163 654
Constructions sur sol d'autrui	90 740	40 000		130 740
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industrielle	4 130	1 394		5 523
Inst générales, agencements et divers	642 556	77 992		720 548
Matériel de transport	0	0		
Mat de bureau et informatique, mobilier	27 900	20 633		48 533
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	8 432 226	1 107 754	2 470 928	7 068 998
<b>TOTAL</b>	<b>9 736 538</b>	<b>1 364 174</b>	<b>3 795 887</b>	<b>7 304 825</b>

## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

### 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	8 706	19 327	8 706	19 327
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL</b>	<b>8 706</b>	<b>19 327</b>	<b>8 706</b>	<b>19 327</b>

### 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	1 000 000			1 000 000
Provisions sur stocks et en cours	1 304 870	1 097 236	0	2 402 106
Provisions sur comptes clients	2 512 772		1 515 756	997 016
Autres provisions pour dépréciation	374 240			374 240
<b>TOTAL</b>	<b>5 191 882</b>	<b>1 097 236</b>	<b>1 515 756</b>	<b>4 773 362</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 200 588</b>	<b>1 116 563</b>	<b>1 524 462</b>	<b>4 792 689</b>

## 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	54 870 166	19 732 182	35 137 984
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 285 077		2 285 077
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>57 155 243</b>	<b>19 732 182</b>	<b>37 423 061</b>
Clients douteux ou litigieux	2 227 493	2 227 493	
Autres créances clients	3 789 614	3 789 614	
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	2 663 581	2 663 581	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés	48 695	48 695	
Etat - Divers			
Groupes et associés	417 111	17 122	399 989
Débiteurs divers	728 858	728 858	
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>9 875 852</b>	<b>9 475 363</b>	<b>399 989</b>
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>	<b>67 030 595</b>	<b>29 207 545</b>	<b>38 142 050</b>

### 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	5 985 000		5 985 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine	2 871 787	2 871 787		
- à plus de 1 an à l'origine	873 946	873 946		
Emprunts et dettes financières divers	3 958 530		3 958 530	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 968 871	3 968 871		
Personnel et comptes rattachés	104 918	104 918		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	107 395	107 395		
Impôts sur les bénéfices	2 840 911	2 840 911		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 153 883	1 153 883		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	483 367	483 367		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	207 538	207 538		
Groupe et associés	101 647 189		101 647 189	
Autres dettes	3 282 620	3 282 620		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>127 485 955</b>	<b>15 895 236</b>	<b>111 590 719</b>	

## CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	141 714
Dettes fiscales et sociales	439 722
Disponibilités, charges à payer	2 720 568
Autres dettes	2 902 128
<b>TOTAL</b>	<b>6 204 132</b>

### DETAIL DES DETTES FISCALES ET

Intitulé	Montant
Dettes congés	60 396
Charges soc Conges	19 327
Taxe apprentissage	13 424
Taxe foncière	32 309
Prov Taxe formation alternance	19 743
CFE	108 018
CVAE	184 654
Taxe ordure	1 851
<b>Total</b>	<b>439 722</b>

### Disponibilité Charges à payer

Intitulé	Montant
Intérêts courus à payer Dettes liées à des participations	1 382 427
Intérêt emprunt Caixa Transplex	65 294
Intérêts emprunt Rivers Bank Sté Tubes Montreuil	405 556
Intérêts emprunt Elyseum Sté Tubes Montreuil	867 292
<b>Total</b>	<b>2 720 568</b>

### AUTRES DETTES

Intitulé	Montant
Intérêt Absolute Capital	1 287 336
Intérêt Elyseum (C/o Sté Tubes de Montreuil)	1 614 792
<b>Total</b>	<b>2 902 128</b>

## 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	1 661 756
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients factures à établir	68 261
- Autres créances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
<b>TOTAL</b>	<b>1 730 017</b>

## PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Le poste charges et produits exceptionnels se présente comme suit

<b>CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
<b>CHARGES</b>				
Numéro compte	Intitule	Objet	Montant	Réintégré
671	Charges exceptionnelles	Régularisation compte	2 997	
6712	Charges non déductibles	Pénalité taxe foncières	153 29	153 029
672	Charges sur exercices antérieurs	Fournisseurs	601 637	
6752	Immobilisations corporelles	Cession Le Havre	17 047 720	
6756	Cession immobilisation Financière	Perte sur titre	15 120	
67812	Sinistre La Courneuve	Indemnité locataire	962 165	
<b>Total</b>			<b>18 782 669</b>	<b>153 029</b>

<b>PRODUITS</b>			
Numéro compte			Montant
771	Produits exceptionnels	Régularisation compte	7 172
772	Produits sur exercices antérieurs	Fournisseurs	175 740
7752	Immobilisations corporelles	Cession Le Havre	7 440 708
<b>Total</b>			<b>4 161 411</b>

## RESULTAT GROUPE CONSOLIDE

	RESULTAT FISCAL CONSOLIDE					
	31/12/2022					
	Charges	Imputati on	Résultat	Résultat	Résultat	Résultat
	Non déductibles	IS	Filiale Bénéfice	Filiale Perte	Comptable	Fiscal
Résultat net comptable Eurasia					1 562 244	
Charges Non déductible						
Pénalités	153 029					
Taxe Bureau	30 786					
Fraction amortissement Réévaluées	480 801					
Intégration fiscale Charges		-417 111				
Résultat filiale						
CENTRE EURABAT			2 697			
SCI FELIX			2 41 341			
SCI EURASIA			8 370			
STM			538 002			
TRANSPLEX			648 519			
ICP			172 098			
ZAIS			59 815			
JIMEI EUROPE				634 180		
MEDITECH				1 536 285		
SAS 100 Stalingrad				35 718		
	664 616	-417111	1 670 842	-2 206 294	1 562 244	1 274 299

## RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N 2022	N-1 2021	N-2 2020	N-3 2019	N-4 2018
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital Social	8 094 883	8 094 883	8 000 000	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					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	13 729 965	17 826 210	23 171 997	17 601 769	16 649 616
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	2 507 897	(3 850 142)	(1 150 087)	(1 428 873)	2 703 880
Impôts sur les bénéfices	(377 925)	(224 196)	1 549 436	825 874	806 643
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	1 562 244	(4 068 376)	(5 709 286)	(5 623 356)	591 628
Résultat distribué					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Effectif moyen des salariés employés	19	13			
Montant de la masse salariale	864 453	565 086			
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)	223 518	193 197	159 059	163 446	136 446

**CHAPITRE 7**  
**RAPPORT SPECIAL**  
**DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **EURASIA GROUPE SA**

Société Anonyme au capital de 8 094 882,81 euros

R.C.S: 391 683 240 RCS NATERRE

6 rue Emile Reynaud  
75019 PARIS

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31/12/2022

***Cabinet GL COMMISSAIRES ASSOCIES***

*Siège social : 235 Boulevard Clémenceau*

*59700 MARCQ-EN-BAROEUL*

***Cabinet SAFIR AUDIT***

*Siège social : 49A Rue Raoul Blanchard*

*59500 DOUAI*

*Commissaires aux comptes membres de la Compagnie Régionale des HAUTS-DE-FRANCE*

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Aux Actionnaires,

### **Opinion avec réserve**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons établi en date du 28 Septembre 2023 un rapport dit « de Carence » dans lequel nous indiquions l'impossibilité de procéder au contrôle des comptes annuels, du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ceux ni n'ayant pas été établis dans les délais prévu par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqué en date du 3/11/2023, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels.

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », 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 de la situation financière et du patrimoine, à la fin de cet exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **Fondement de l'opinion avec réserve**

#### ***Motivation de la réserve pour limitation***

Le périmètre EURASIA PROPERTY MANAGEMENT SARL (Luxembourg), hors SCI TOUR DE LA VILLETTE, n'a pas été intégré car jugé non significatif et sans mouvement pour la consolidation.

Nous n'avons pas pu obtenir les comptes de cette société (et ses filiales) et valider la nécessité ou non d'intégrer ce périmètre et mesurer l'impact sur les comptes consolidés.

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévus par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d’émission de notre rapport.

### **Observation**

Sans remettre en cause l’opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 6.3 et 7.1 de l’annexe des comptes consolidés concernant les exclusions du périmètre de consolidation et la méthode de valorisation des droits au bail retenue.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Fondement de l’opinion avec réserve », 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 :

- La comptabilisation des droits au bail décrit dans la note 7.1 et 7.9 de l’annexe,
- L’évaluation à la juste valeur des immeubles de placement décrit dans la note 7.2 et 7.9 de l’annexe,
- La correcte comptabilisation des impôts différés décrit dans la note 5.14 et 7.11 de l’annexe,
- La comptabilisation des retraitements consolidés selon les normes IFRS décrite dans la note 4 et 5 de l’annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe de sociétés, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l’annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application et du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

### **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 relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

À l'exception de l'incidence du point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément 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.

### **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 groupe de sociétés.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Douai, le 6 novembre 2023

Les Commissaires aux Comptes

SAFIR  
Samuel DEREGNAUCOURT

GL Commissaires Associés  
Grégory LOYEZ

*En pièces jointes : bilan consolidé, compte de résultat consolidé et annexe consolidée au 31 décembre 2022.*

**EURASIA GROUPE**  
**Comptes consolidés annuels**  
**au 31 décembre 2022**

### **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 2022

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	30 675	30 501
Ecart d'acquisition	7.1	710	710
Immobilisations corporelles	7.2	360 571	252 643
Immobilisations financières		8 667	5 523
Titres mis en équivalence		68	68
Impôts différés Actif		1 151	1 151
<b>Total Actif non courants</b>		<b>401 842</b>	<b>290 596</b>
Stocks et en-cours	7.3	3 622	7 143
Clients et comptes rattachés	7.4	12 147	21 015
Autres créances	7.4	15 538	6 178
Trésorerie et équivalents		3 315	1 449
<b>Total Actifs courants</b>		<b>34 622</b>	<b>35 785</b>
<b>Total Actif</b>		<b>436 464</b>	<b>326 380</b>

PASSIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
En milliers euros			
Capital	7.5	8 095	8 095
Primes liées au capital	7.5	7 220	7 220
Reserves consolidées part Groupe	7.5	190 854	124 237
Reserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		5	23 733
<b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b>		<b>206 175</b>	<b>163 286</b>
Intérêts Hors Groupe		9 610	9 145
<b>Total capitaux propres</b>		<b>215 784</b>	<b>172 431</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières non courantes	7.6	93 568	51 021
Impôts différés Passif		72 432	49 896
Autres passifs non courants	7.7	0	0
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>166 000</b>	<b>100 917</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions	7.7	6 610	411
Dettes financières courantes	7.6	5 821	6 200
Fournisseurs		7 573	16 062
Autres passifs courants	7.7	34 675	30 360
<b>Total Passifs courants</b>		<b>54 679</b>	<b>53 033</b>
<b>Total Passif</b>		<b>436 464</b>	<b>326 380</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/22	31/12/21
Chiffre d'affaires	7.8	31 446	32 234
Production stockée		-39	24
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		484	1 787
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	24 572	30 963
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>56 463</b>	<b>65 007</b>
Achats consommés		-3 794	-2 849
Autres charges d'exploitation		-23 314	-18 043
Impôts et taxes		-4 116	-4 194
Charges de personnel		-2 248	-2 397
Variations nettes des amortissements et provisions		4 935	633
Autres charges		-2 650	-2 223
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-31 187</b>	<b>-29 072</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>25 276</b>	<b>35 935</b>
<b>Résultat financier</b>	7.10	<b>-6 750</b>	<b>-1 586</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>18 526</b>	<b>34 349</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>-11 800</b>	<b>-1 897</b>
Impôts sur les bénéfices	7.11	-6 711	-8 603
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>15</b>	<b>23 849</b>
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		0	-121
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>15</b>	<b>23 728</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		9	-5
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>5</b>	<b>23 733</b>

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat de la période</b>		<b>15</b>	<b>23 728</b>
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			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global de la période</b>		<b>15</b>	<b>23 728</b>

## IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2021</b>	<b>8 095</b>	<b>7 219</b>	<b>-1 756</b>	<b>125 995</b>	<b>23 733</b>	<b>9 145</b>	<b>172 432</b>
Résultat global consolidé					5	9	15
Affectation du résultat				23 733	-23 733		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				43 007		455	43 462
Opérations sur actions propres			-124				-124
<b>Situation au 31/12/2022</b>	<b>8 095</b>	<b>7 219</b>	<b>-1 880</b>	<b>192 735</b>	<b>5</b>	<b>9 610</b>	<b>215 784</b>

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé	15	23 728
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	4 744	524
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	0	121
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-24 572	-30 963
Impôts différés	-150	7 684
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>-19 962</b>	<b>1 094</b>
Var. stocks	3 520	-399
Var. créances clients et autres débiteurs	-492	-4 520
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-4 174	-4 696
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>	<b>-1 145</b>	<b>-9 614</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>-21 108</b>	<b>-8 520</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-1 534	-9 607
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	7 441	12 897
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-3 132	1 804
Var. autres passifs courants / non courants	0	-7 166
Incidences variations de périmètre	-22 093	-2 850
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-19 318</b>	<b>-4 923</b>
Emprunts obtenus	50 000	0
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-7 906	-7 764
Apports en capital / Opérations sur capital filiales		95
Opérations sur actions propres	124	-548
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>	<b>42 217</b>	<b>-8 217</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>1 791</b>	<b>-21 659</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>1 334</b>	<b>22 993</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<b>3 125</b>	<b>1 334</b>

Détail de la trésorerie	31/12/2022	31/12/2021
Trésorerie Actif	3 315	1 449
Trésorerie Passif	190	115
<b>Total</b>	<b>3 125</b>	<b>1 334</b>

## Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2022

### 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 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022, le Groupe a réalisé les principales opérations suivantes :

- Le Groupe EURASIA a procédé à l'émission d'obligations simples, au profit d'un souscripteur unique, d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune, pour un montant nominal global de 35 000 000 euros portant intérêt à un taux fixe de 8,5% l'an et venant à échéance le 20 juillet 2024. Ces opérations sont accompagnées par la mise en place d'une fiducie en garantie des prêts octroyés.
- Le Groupe a cédé plusieurs de ses ensembles immobiliers détenus au Havre.
- Acquisition de 100% des parts de la SCI Tour La Villette, propriétaire de la Tour La Villette à Aubervilliers (93), 6 rue Emile Reynaud à PARIS 19<sup>ème</sup>.

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2022**

- Néant

## **Note 4. Règles et méthodes comptables**

### **4.1. Déclaration de conformité**

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2022 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; les amendements précisent que le produit de la vente, ainsi que les coûts correspondants, avant l'utilisation prévue de l'immobilisation corporelle doivent être comptabilisés en résultat net, plutôt qu'en moins du coût de l'immobilisation ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. 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 ;
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; ils apportent des précisions pour éviter les conséquences imprévues en cas de regroupement d'entreprises ;
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Elles apportent des clarifications à quatre normes : IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; 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 ;
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, 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 – report de la date d'entrée en vigueur de ces amendements », publiés le 11 septembre 2014 et le 17 décembre 2015 ;
- Amendements à IFRS 17 « Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives », publiés le 9 décembre 2021 ; Une entité qui choisit d'appliquer l'amendement l'applique lorsqu'elle applique IFRS 17 pour la première fois ;
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction

», publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, sans impact sur les comptes :

- 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 2024 selon l'IASB ;

Amendements IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail », publiée le 22 septembre 2022 et non adoptée par l'UE ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2024 selon l'IASB.

## 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 2022. 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 l'IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

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

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

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

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

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

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

## 5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

### Revenus locatifs

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

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

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

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

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

### Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

## 5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

## 5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

**5.18. RÉSULTAT PAR ACTION**

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

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

## Note 6 - Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA (TUP)	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
TOUR DE LA VILLETTE	SCI	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%
Améthyste France	SA	intégration globale	100,0%
Bwb Saphir	SAS	intégration globale	100,0%
BnB Saphir	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA MEDITECH	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%
PARC EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
RESIDENCE EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
BADICO	SNC	intégration globale	100,0%
HEVEAS	SCI	intégration globale	100,0%
LE MESNIL	SCCV	intégration globale	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

GPIL a été absorbée en 2022 par Améthyste France, sa fille. Améthyste France et ses filiales, BWB Saphir et BNB Saphir sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale » au lieu de « GPIL et ses filiales Améthyste France, BWB Saphir et BNB Saphir sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Entrée dans le périmètre de consolidation de la SCI TOUR DE LA VILLETTE.

### 6.3. EXCLUSION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre EURASIA PROPERTY MANAGEMENT SARL (Luxembourg), hors SCI TOUR DE LA VILLETTE, n'a pas été intégré car jugé non significatif et sans mouvement. La SCI TOUR DE LA VILLETTE a fait l'objet d'un traitement dédié lors de l'entrée du périmètre groupe avec un impact contributif sur les capitaux propres consolidés de + 44 M€ lié à des capitaux propres en social de - 54 M€, d'un retraitement de consolidation d'un abandon de dettes extérieures pour 51 M€ et d'un retraitement de consolidation de mise en juste valeur de 62 M€.

Les sociétés SIPE et Eurasia Assets Management n'ont pas été consolidées car jugées non significatives.

## 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	30 286				635	30 921
Autres immobilisations incorporelles	775	572	1 033			314
Ecarts d'acquisition	710					710
<b>Total</b>	<b>31 771</b>	<b>572</b>	<b>1 033</b>	<b>0</b>	<b>635</b>	<b>31 945</b>
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	560					560
<b>Total des amortissements</b>	<b>560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>560</b>
<b>Total net</b>	<b>31 211</b>					<b>31 385</b>

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 2022.

Les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à chaque clôture. Les droits au bail sont constitués, pour les biens en location que nous sous-louons, de la différence entre les loyers reçus et les loyers versés sur laquelle on applique un rendement à l'infini. Ces droits ne font pas l'objet d'un amortissement. Nous suivons attentivement le risque de perte en cas de non-renouvellement du bail. Ci-dessous, les principaux sites générant un droit au bail avec leur contribution au droit au bail dans les comptes 2022 :

- 14,7 M€ pour le 72 Rue de la Haie Coq à Aubervilliers
- 5,7 M€ pour le 56 Avenue du Président Wilson à La Plaine Saint Denis
- 7,7 M€ pour le 20 Rue des Gardinoux à Aubervilliers

## 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	214 484				100 000	23 936	338 420
Autres immobilisations corporelles	48 867	962	19 528				30 301
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>263 351</b>	<b>962</b>	<b>19 528</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>23 936</b>	<b>368 722</b>
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	10 709	-2 558					8 151
<b>Total des amortissements</b>	<b>10 709</b>	<b>-2 558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 151</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>252 643</b>						<b>360 571</b>

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

L'ensemble immobilier détenu par la SCI TOUR DE LA VILLETTE, entrée dans le périmètre de consolidation en 2022, a été évalué à 100M€ en juste valeur.

Le Groupe ne dispose plus au 31 décembre 2022 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 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Matières premières et fournitures	3 640	2 645	995	3 338
Stocks immobiliers	2 627		2 627	3 805
<b>Total des stocks</b>	<b>6 268</b>	<b>2 645</b>	<b>3 623</b>	<b>7 143</b>

Le stock immobilier représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les entités du Groupe.

Le groupe a procédé à la cession des stocks immobiliers détenus au Havre.

Le Groupe dispose par ailleurs de stocks de fournitures principalement constituées de masques.

La variation des stocks immobiliers entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
<b>Stocks au 31/12/2021</b>	<b>1 481</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 597</b>	<b>4 167</b>
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks	-1 481					-59	-1 540
<b>Stocks au 31/12/2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 538</b>	<b>2 627</b>

#### 7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>14 444</b>	<b>-2 297</b>	<b>12 147</b>	<b>21 015</b>
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 851	0	4 851	6 092
Autres créances	9 405	0	9 405	66
Charges constatées d'avance	1 282		1 282	20
<b>Total des autres créances</b>	<b>15 538</b>	<b>0</b>	<b>15 538</b>	<b>6 178</b>
<b>Actifs Courants - Total des créances</b>	<b>29 982</b>	<b>-2 297</b>	<b>27 685</b>	<b>27 193</b>

#### 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 8 094 882,81 €, divisé en 7 575 503 actions de 1.06 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

##### 7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2022, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

##### 7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2022.

##### 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 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2021	Variation
Emprunts bancaires & Obligataires	73 238	67 851	66 847	1 004	5 387	47 251	25 987
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	190	0	0	0	190	115	75
Dépôts de garantie	6 264	6 264	6 264	0	0	5 777	486
Autres dettes financières	19 697	19 454	19 454	0	244	4 077	15 620
<b>Total des dettes financières</b>	<b>99 389</b>	<b>93 568</b>	<b>92 565</b>	<b>1 004</b>	<b>5 821</b>	<b>57 220</b>	<b>42 169</b>

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 31/12/2022	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & Obligataires	73 238	15 025	58 212	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	190	0	190	0
Dépôts de garantie	6 264	0	0	6 264
Autres dettes financières	19 697	0	0	19 697
<b>Total des dettes financières</b>	<b>99 389</b>	<b>15 025</b>	<b>58 402</b>	<b>25 961</b>

## 7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	6 610	0	0	0	6 610
Dettes sociales	455	0	0	0	455
Dettes fiscales	18 440	0	0	0	18 440
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0
Autres dettes	15 757	0	0	0	15 757
Produits constatés d'avance	24	0	0	0	24
<b>Total des autres passifs</b>	<b>41 286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 286</b>

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

## 7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	27 154	25 811
Ventes programmes immobiliers	0	0
Autres	4 293	6 422
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>31 446</b>	<b>32 234</b>

**7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL**

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur immeubles	23 936	30 963
Juste valeur droits au bail	635	0
<b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>24 572</b>	<b>30 963</b>

**7.10. CHARGES FINANCIERES**

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	6 718	1 369
Intérêts des comptes courants d'associés	-24	215
Autres charges & produits	56	1
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>6 750</b>	<b>1 586</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>6 750</b>	<b>1 586</b>

**7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES**

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Impôts exigibles	-290	919
impôts différés	-150	7 684
Impôts différés sur activation déficit	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-440</b>	<b>8 603</b>

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 2022, 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 2022, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 060 569 euros.

- Avec la société EFI

- Au 31 Décembre 2022, EFI a une créance d'un montant de 20 458 168 euros, hors intérêts à recevoir de 405 393 euros.
- En date du 15/03/2021, il a été régularisé une convention de « management fees » entre EURASIA Groupe et ses filiales à savoir, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, EURASIA GESTION PATRIMOINE et BONY, par laquelle EURASIA Groupe assure pour le compte de ses filiales les prestations comptables, administratives et financières moyennant une rémunération fixée annuellement entre les parties.

**8.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 091
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%)	6 308
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 067
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€)	0
EURASIA GROUPE	PALATINE		172
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€	22 371
GROUPE	ABSOLUTE	Constitution d'une Fiducie et apports des titres des filiales BNB SAPHIR, SAS EURASIA, ZA IMMOBILIERE STANOISE (ZAIS), PARC EIFFEL, JIMEI EUROPE et EFI	35 000
<b>Total</b>			<b>73 009</b>

## BILAN ACTIF

Actif				
Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	3 662 240	235 827	3 426 413	26 840
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				4 480
Fonds commercial	2 179 675		2 179 675	2 179 675
Autres immobilisations incorporelles				302 525
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	4 665 000		4 665 000	4 087 573
Constructions	16 876 006	6 294 394	10 581 611	6 672 754
Installations techniques, matériel et outillage industriels	7 217	5 523	1 694	2 088
Autres immobilisations corporelles	1 267 304	769 081	498 223	596 849
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	1 768 162		1 768 162	15 873 769
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Créances rattachées à des participations	54 870 166	1 000 000	53 870 166	20 086 779
Autres titres immobilisés	181 754 060		181 754 060	38 137 602
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 285 077		2 285 077	2 850 598
<b>Actif immobilisé</b>	<b>269 334 906</b>	<b>8 304 926</b>	<b>261 030 081</b>	<b>90 861 532</b>
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	3 306 663	2 402 000	904 557	1 948 868
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 017 107	997 016	5 020 091	7 686 307
Autres créances	3 858 244		3 858 244	2 559 856
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	3 461 487	374 240	3 087 247	918 488
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	532 684		532 684	525 488
Charges constatées d'avance				
<b>Actif circulant</b>	<b>17 176 185</b>	<b>3 773 362</b>	<b>13 402 823</b>	<b>13 639 007</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
<b>TOTAL</b>	<b>286 511 091</b>	<b>12 078 188</b>	<b>274 432 904</b>	<b>104 500 539</b>

## BILAN PASSIF

Passif		
Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	8 094 883	8 094 883
<i>Dont versé</i>	<i>8 094 883</i>	<i>8 000 000</i>
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		7 220 284
Ecarts de réévaluation	139 540 440	
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	306 759	306 759
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
<i>Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours</i>		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	(2 557 378)	(5 709 286)
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 562 244	(4 068 376)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Capitaux propres</b>	<b>146 946 947</b>	<b>5 844 263</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	5 985 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 745 732	2 480 746
Emprunts et dettes financières divers	105 605 720	83 881 287
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 968 871	5 264 584
Dettes fiscales et sociales	4 690 475	5 318 301
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	207 538	588 638
Autres dettes	3 282 620	1 122 719
Produits constatés d'avance		
<b>Dettes</b>	<b>127 485 957</b>	<b>98 656 276</b>
Ecart de conversion (passif)		
<b>TOTAL</b>	<b>274 432 904</b>	<b>104 500 539</b>

## COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	1 021 547		1 021 547	1 063 104
Production vendue de biens				
Production vendue de services	12 708 418	(32 769)	12 675 650	16 763 106
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>13 729 965</b>	<b>(32 769)</b>	<b>13 697 197</b>	<b>17 826 210</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			3 394 558	3 496 796
Autres produits			12 999 998	10 599
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>30 091 753</b>	<b>21 333 605</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			155 160	525 294
Variations de stock (marchandises)			(52 925)	896 285
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			392 475	119 332
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				(84 150)
Autres achats et charges externes			13 799 544	13 104 075
Impôts, taxes et versements assimilés			818 982	1 173 197
Salaires et traitements			640 935	565 086
Charges sociales			223 518	193 197
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 364 174	981 610
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			2 976 038	2 359 180
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			1 004 791	21
<b>Charges d'exploitation</b>			<b>21 322 692</b>	<b>19 833 127</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>8 769 060</b>	<b>1 500 478</b>
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré</b>				
Produits financiers de participation			356 086	91 407
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			11 258 764	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Produits financiers</b>			<b>11 614 849</b>	<b>91 407</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				374 240

Intérêts et charges assimilées			8 040 544	1 694 253
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Charges financières</b>			<b>8 040 544</b>	<b>1 694 253</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>9 574 906</b>	<b>(1 973 086)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>			<b>12 343 366</b>	<b>(476 607)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			182 918	2 774 411
Produits exceptionnels sur opérations en capital			7 440 709	1 387 000
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Produits exceptionnels</b>			<b>7 623 627</b>	<b>4 161 411</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			757 664	2 010 370
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			18 025 005	5 967 006
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
<b>Charges exceptionnelles</b>			<b>18 782 669</b>	<b>7 977 376</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>(11 159 047)</b>	<b>(3 815 964)</b>
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			(377 925)	(221 198)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>49 330 223</b>	<b>25 586 423</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>47 767 980</b>	<b>29 651 799</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>			<b>1 562 243</b>	<b>(4 065 376)</b>

## 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 2022 présente un total de 274 432 904 €  
Le bilan, avant répartition des résultats clos de l'exercice précédent présentait un total de 104 500 539 €

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse un bénéfice net comptable de 1 562 244 €  
Le compte de résultat de l'exercice précédent présenté sous forme de liste accusait perte comptable de 4 068 376 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

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, et des modifications ultérieures

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

**Réévaluation libre des immobilisations**

En application de la loi de finances pour 2021 introduit pour toutes les entreprises une mesure temporaire de neutralisation fiscale des écarts de réévaluation. Cela concerne uniquement les réévaluations libres intervenues au cours des exercices clos entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2022.

Les nouvelles règles introduites par la loi de finances 2021 ont pour objectif de permettre aux entreprises de renforcer leurs capitaux propres sans dégrader leur trésorerie. En effet, ces règles concernent les capitaux propres susceptibles d'être grevés par des pertes comptables dues à la croissance économique.

La société EURASIA GROUPE a mis en place ce dispositif, au titre de l'exercice 2022, dont le détail est résumé en fait caractéristiques

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 des plus ou moins-values latentes
- 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

la méthode de valorisation des titres a été établie en fonction des critères suivants

- a) Valorisation des actifs immobiliers, des filiales, ajustement des valeurs au 31/12/2022
- b) Capacité financière des filiales
- c) Valorisation des filiales selon le site géographique, l'achalandage, et le rapport de commercialité

## Informations complémentaires

### 1-Présentation de la société et événements 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 et amortissements

Chacune des acquisitions fait l'objet d'une comptabilisation individuelle, pour la valeur en principale et son éventuellement pour la valeur d'amortissement

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, pour leur valeur vénale pour les actifs à titre acquis à titre gratuit et par voie d'échange

Le coût d'une immobilisation est constitué par son d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue

Les droits de mutation, honoraires ou commission et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition

Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place en état de fonctionnement conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges

### Immobilisations incorporelles

#### a) Frais d'établissements

Lesdits frais regroupent, les frais de recherches et développements ainsi que les frais d'acquisition des biens (Fonds de commerce, droit au bail, terrain et construction), les frais de constitution

#### b) Les droits au bail et fonds de commerce,

Il y a lieu de distinguer les droits aux baux, qui ont essentiellement, pour origine au cours des exercices antérieurs soit par acquisition directe, soit par fusion absorption des filiales du groupe

S'agissant des fonds de commerce, ils ont été acquis principalement, au cours des exercices 2010, et 2011

### Immobilisations corporelles

#### a) Terrain et construction

Au cours des différentes acquisitions dont l'antériorité remonte à l'année 2009, et s'est poursuivie au fur et mesure des exercices (principalement entre dans les années 2018 et 2019 et poursuivie au cours de l'exercice)

**b) Autres immobilisations corporelles**

Il s'agit des investissements en matériel, agencements, aménagements, matériel de transport, mobilier et matériel de bureau

**Immobilisation en cours**

Elles concernent essentiellement des acquisitions de biens immobiliers, ou de titre de participation, dont la finalité est reportée sur les exercices suivants

**Immobilisations financières**

**a) Titres de participations**

Ces postes sont constitués, par les acquisitions extérieures, de titre de société extérieures, ou par la participation au capital des sociétés constituées, et pour lesquelles la SA EURASIA GROUPE est l'unique associée soit directement soit par l'intermédiaire d'une de ses filiales

**b) Créances rattachées à des participations**

La société SA EURASIA GROUPE, agit en qualité de holding financière, avec les sociétés filiales directement ou indirectement, les avances sont comptabilisées en Créances rattachées à des participations, et à l'opposé en Dettes liées à des participations, les dites sommes font l'objet de conventions de trésorerie, renouvelables annuellement, par tacite reconduction, et rémunérées au taux de 2 % l'an au prorata- temporis

**c) Autres immobilisations financières**

Il s'agit des prêts consentis et des dépôts et cautions des clients locataire, de biens immobiliers propriété de la SA EURASIA GROUPE, ou titulaire d'un bail principal

**Amortissements**

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

Rubriques	Amortissement	
	Durée	Taux
Frais d'acquisition et d'établissement	4 ans	20,00%
Concession logiciels et brevet	3 ans	33,33%
Denier d'entrée	12 ans	8,33%
Constructions	20 ans	5,00%
Agencements et aménagements	10 ans	10,00%
Matériel et outillage industriel	5 ans	20,00%
Matériel de bureau	5 ans	20,00%
Matériel informatique	3 ans	33,33%
Mobilier	5 ans	20,00%

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposable à l'origine

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur

**3-Stocks et produits en cours**

Au 31 décembre 2022, la valeur des stocks de marchandises est de

Valeur Brut	Dépréciation	Valeur Nette
3 306 663	-2 402 106	904 557

#### 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 l'irrecouvrabilité 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

#### 6- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2021 a été affecté en report à nouveau. Il y a un impact de 140 M€ sur la réévaluation des actifs.

#### 7- Evènement postérieurs à la date de clôture

##### 1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

« Depuis le 31 décembre 2022, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022. ».

#### **Projet VILLAGE EIFFEL**

Débutée fin 2020, à partir de l'exploitation de bâtiments industriels, devenus obsolète, propriété de la SA LES TUBES DE MONTRUIL, (filiale de la SA EURASIA GROUPE) la société a initié un très large projet afin de développer sur les différentes parcelles un vaste programme immobilier, composé principalement d'habitations et de commerces en rez-de-chaussée.

Le projet pourrait permettre dans sa globalité la création d'environ 120 000 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Pour ce faire la société EURASIA a créé deux sociétés, chargées de l'exploitation et de la commercialisation, de projet à savoir :

##### **En date du 12 janvier 2021**

SCCV PARC EIFFEL, objet social : - L'achat, la construction, la vente de tous immeubles en Vefa

##### **En date du 2 avril 2021**

SCCV RESIDENCE EIFFEL, objet social : L'aménagement et la construction sur ce terrain, de l'immeuble (ou des immeubles) suivant permis de construire qui sera créé par cette dernière au profit de la présente société

La vente de l'immeuble (ou des immeubles) construit à tous tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions

Courant 2022, ledit projet est en cours de poursuite, les opérations de résiliation de baux, sont en cours et devraient être finalisés dans avant fin 2023

## FAITS CARACTERISTIQUES

### Créances et Dettes liées à des participations

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2022 est de 100 472 893 €

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2022 est de 54 870 166 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 2 % l'an au prorata temporis

Le détail des dettes et créances liés à des participations est résumé dans le tableau ci-dessous

Filiales	Année 2022	
	Créances	Dettes
BADICO	123 187	
ICP	508 869	
100 Stalingrad	972 175	
SC Fonds d'Investissement	26 438	
SCI PAUL VAILLANT	471 156	
HERALD BLANC MESNIL *	178 882	
EURASIA BANCEL	1 661 415	
MEDITECH EURASIA HOTEL	2 272 218	
COSMOD	69 635	
BONY SAS	36 817	
M021	129 938	
Herald Blanc Mesnil Luxembourg	55 420	
Herald l Bramsche Luxembourg	50 420	
BWB SAPHIR	2 669 724	
EURASIA ASSET MANAGEMENT	238 558	
SCCV LE MESNIL	779 550	
SIPE	128 554	
EURASIA STAIN	1 492 540	
EURASIA CONSTRUCTION	40 662	
RESIDENCE EIFFEL	3 534 353	
EURASIA LOCATION	619	
PARC EIFFEL	2 814 803	
VILLAGE EIFFEL	17 755	
SERROR	1 300	
FOND BG	14 700	
TOUR DE LA VILLETTE	1 430 747	
CENTRE EURABAT	3 749	
EURASIA ENTRETIEN	8 000	
AVANCE TRESORERIE	35 137 984	
SUR EMPRUNT OBLIGATAIRE FILIALE TLV		
<b>TOTAL</b>	<b>54 870 166</b>	
		4 641 614
ZAIS		12 180 685
SCI FELIX		7 804 200
BNB SAPHIR		6 294 615
TRANSPLEX		18 958 769
STE TUBES DE MONTREIL		113 918
JIMEI EUROPE		100 821
SCI EURASIA *		23 080
SCI ZAK		22 388 168
EFI		72 505 872
<b>Total</b>		<b>27 967 021</b>
Emprunt Délirez		27 967 021
SCI -TOUR DE LA VILLETTE		
<b>TOTAL</b>		<b>100 472 893</b>

**Intérêt des emprunts payés par les filiales**

En outre la société EURASIA, a repris les intérêts des emprunts pour son compte, contracté par ses filiales savoir

Filiales	Emprunt bancaire	Intérêts payés en 2022
STM	RIVER BANQUE	405 556
TRANSPLEX	CAIXA BANQUE	65 294

**Acquisition Tour de la Villette**

La SA EURASIA GROUPE, associé unique de EURASIA PROPERTY MANAGEMENT Sarl de droit Luxembourgeois, elle-même détentrice des titres de la SCI TOUR DE VILLETTE, pour un montant de 35 137 984 € (avances inclus)

Ladite acquisitions a été réalisée par divers emprunts contractés par les filiales de la SA EURASIA GROUPE pour un montant de 16 531 568 auprès de ABSOLUTE CAPITAL et 11 435 453 auprès de ELYSEUM

Au cours de l'exercice 2022, la société EURASIA a assuré le remboursement des emprunts et intérêts selon les indications ci-dessous

Emprunt bancaire ABSOLUTE CAPITAL	Emprunt Contracte	Echéance remboursée	Intérêts payés
BNB	1 368 118	80 000	50 868
PARC EIFFL	2 224 057	130 000	95 644
EFI		130 000	95 644
SCI EURASIA	3 419 472	260 000	191 288
JIMEI EUROPE	4 178 370	315 000	231 753
ZAIS	5 341 448	520 000	362 576

Emprunt bancaire ELYSEUM	Emprunt Contracte	Echéance remboursée	Intérêts payés
STM	11 435 453		1 614 791

**Réévaluation des actifs immobilisés**

Ci-dessous les immobilisations réévaluées par catégorie

**Immobilisations corporelles**

Rubrique	Valeur initiale	Acquisition	Cession	Valeur réévaluée	Ecart de réévaluation	Amortissement de l'exercice	Reprise d'amortissement	Amortissement Réintégrés
Terrain	4 087 573	787 533	1 818 106	4 665 000	1 608 000			
Construction	14 430 395	12 781 596	17 547 986	16 876 005	7 212 000	1 007 734	2 470 982	480 000

**Titre de participation**

Vous trouverez ci-dessous la liste des filiales détenues directement, en valeur d'origine comptabilisé et réactualisé en valeur réévaluée, avec pour chacune d'entre elles l'écart de réévaluation au 31/12/2022

Par soucis de prudence, les acquisitions de l'exercice sont comptabilisées en valeur d'acquisition ; nonobstant la valeur réelle de ces acquisitions

Il s'agit en particulier de la SCI TOUR DE LA VILLETTE, comptabilisée pour 46 000 € alors même que l'estimation vénale est supérieure à 102 M€, en face de cette valeur vénale de 102 M€ figurent des capitaux propres négatifs de 54 M€.

Nom de la filiale	Valeur nette au 31/12/2021	Acquisition	Valeur nette au 31/12/2022	Ecart de réévaluation	Valeur réévaluée
EFI	638 093		638 093	20 701 698	21 339 791
BONY SAS	790		790		790
ZAIS	1 000 000		1 000 000	15 567 000	16 567 000
AMETHYSTE (Ex : GPL SA)	1 200 000		1 200 000	17 800 000	19 000 000
EURASIA TV	2 500		2 500		2 500
Eurasia Hôtel	8 010 000		8 010 000		8 010 000
Badico	64 935	15 000	38 400	1 048 400	1 086 800
Titre Tour de la Vilette		46 000	46 000		46 000
M.021 soit 4500 Actions	4 500		4 500		4 500
Parts Sociales SCI EURASIA	91 000		91 000	7 909 000	8 000 000
ICP FRANCE	17 000		17 000		17 000
TRANSPLEX	4 885 700		4 885 700	3 614 300	8 500 000
Centre Eurobat	10 000		10 000		10 000
STM Parts sociales	19 287 158		19 287 158	49 212 842	68 500 000
STALINGRAD	1		1		1
HERALD BRAMSCHIE	1	6 499 999	6 500 000		6 500 000
HERALD BLANC MESNIL	1	6 499 999	6 500 000		6 500 000
SCI PAUL VAILLANT	5 000		5 000		5 000
Eurasia ASSET Management	1 000 000		1 000 000		1 000 000
SCI ZAK	16 338		16 338		16 338
EURORAISER		21 000	21 000		21 000
Eurasia STAINS		10 000	10 000		10 000
COSMOD PARIS 50 ACTIONS	5 000		3 800	2 276 200	2 280 000
SCI Jimel Europe	1 000 000		1 000 000	9 000 000	10 000 000
Parc Eiffel	10 000		9 000	3 591 000	3 600 000
BONY A	19 800		19 800		19 800
LES VAGUES DE MAREUIL	490		490		490
Titre Résidence Eiffel		2 000	2 000		2 000
SIPE		705 549	705 549		705 549
SCCV LE MESNIL	326 175	9 000	9 000		9 000
Titre Parashop		250 000	0		0
Titre Eurasia Propreté		1	1		1
<b>Total</b>	<b>38 137 602</b>	<b>14 059 048</b>	<b>51 033 621</b>	<b>130 720 440</b>	<b>181 754 060</b>

Cession bâtiment site le Havre

Depuis 2015, la SA EURASIA, devait assurer aux propriétaires fonciers, une garantie de loyers, des biens acquis sur le site du Havre, et cédés par la SNC CENTRE EURASIA

Cette contrainte obligeait un versement de loyer de plus de 2 400 000 € pour un rendement locatif inférieur à 700 000 €, auquel se rajoutait le paiement des taxes foncières pour un montant de l'ordre 450 000 €, soit une perte annuelle de l'ordre de 2 150 000 €

A compter de l'année 2018, elle a racheté à son compte un certain nombre de bien foncier,

En 2022, la Société EURASIA a racheté le complément des acquisitions réalisé en 2018, et a cédé la totalité des actifs immobiliers du site le Havre

Ci-dessous le détail des acquisition et cession des bâtiments site le Havre

Année de Rachat	Propriétaires fonciers	Valeur Acquisse	Amortissement	Valeur Nette	Cession	Moins-value
2014	SCI PORT DU HAVRE (Denier d'entrée)	700 000	397 475	302 525	0	302 525
2022	SCI PORT DU HAVRE	10 371 820		10 371 820	4 021 356	6 350 464
2018	PLATINIUM	406 300	45 613	360 687	236 775	123 912
2018	FORTINA	525 103	65 456	459 647	256 773	202 874
2018	FORTINA	1 050 197	113 593	936 604	204 750	731 854
2021	OP INVEST	900 000	70 442	829 558	805 410	24 148
2019	CHAMDOU	553 577	108 631	444 946	576 240	131 294
2022	CRISTAL RENTE	952 276	0	952 276	424 255	528 021
2022	COGITER	2 418 227	33 052	2 385 175	915 150	1 470 025
		17 877 500	834 262	17 043 238	7 440 709	9 602 529

## 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	7 575 503			7 575 503	1,06856044 €
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
<b>TOTAL</b>	<b>7 575 503</b>			<b>7 575 503</b>	

### Parts des bénéficiaires (ou des fondateurs)

Catégories	Nombre	Valeur nominale	Droits cotés
1- Actions ordinaires	2 605 880	1,0685604 €	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

### A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations

- Filiales significatives (plus de 50% du capital détenu). Sont considérées comme significatives, les filiales ayant des titres de participation enregistrés chez la mère pour 500 K€ ou plus.

Nom de la société	Capital social	Nombre De titre	% détention	Valeur des titres	CA HT	RAN	Créances et dettes	Résultat Comptable
CENTRE EURABAT	10 000	100	99	9 900			-3 749	-12 471
EFI	676 673	6 755 919	70	21 339 791		2 567 457	-20 458 169	-514 343
FELIX SCI	8 000 000	10 0	100				-12 180 865	110 778
HERALD	5 148 040	100			2 665 905	-30 306 069	178 882	2 429 967
ICP France	20 000	100	70	17 000	1 782 440	-442 585	508 869	125 920
JIMEI EUROPE	1 000 000	500 000	100	1 000 000	558 444	803 585	-113 918	-701 528
VELETECH	7 810 000	7810			1 049 172	249 263	2 272 218	-1 536 394
100 STALINGRAD	38 112	2500	100	1		-1 419 775	972 175	-37 990
SCI EURASIA	130 000	400	81	8 000 000	1 607 161	141 185	-100 821	-42 442
STM	306 631	20 107	100	68 500 000	2 669 065	1 120 227	-18 958 769	-316 989
TRANSPLEX	2 470 000	500	100	8 500 000	672 827	853 065	-6 294 614	484 326
ZAIS	1 100 000	100	100	16 567 000	1 372 803	-72 298	-4 641 614	-87 692
PARC EIFFEL	10 000	100	90	3 600 000	234 536		2 814 803	-196 060
RESIDENCE EIFFEL	10 000	100	85	2500			3 534 353	-1 142 296

FILIALES DETENUES INDIRECTEMENT	Capital social	Nombre	% détention	Valeur des titres	CA HT	RAN	Créances et dettes	Résultat Comptable
BWB SAPHIR	38 000	3800				-5 232 549	2 269 724	-226 498
BNB SAPHIR	10 000	100 000				24 691 323	-7 804 200	728 496
COSMOD	10 000	100	50	2 280 000	26 721	-45 283	69 635	-5 514
SCI ZAK	240	240	24	16 338	17 330	56 541	-23 080	7 717
SCI TOUR DE LA VILLETTE	9 500 000	95 000	100	46 000	106 050	-64 072 847	36 568 531	-204 066

## VENTILATION DE L'FFECTIF 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	15	
Ouvriers	1,00	
<b>TOTAL</b>	<b>19,00</b>	

## IMMOBILISATIONS

### Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement	933 676		3 655 993
Autres immobilisations incorporelles	2 894 155		
<b>Terrains</b>	<b>4 087 573</b>	<b>1 608 000</b>	<b>787 533</b>
Constructions sur sol propre	13 740 395	7 102 000	12 781 596
Constructions sur sol d'autrui	690 000	110 000	
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	6 218		999
Installations générales, agencements et divers	1 204 529		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	62 775		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	15 873 769		2 194 877
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>35 665 259</b>	<b>8 820 000</b>	<b>15 765 005</b>
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	21 086 779		33 783 387
Autres titres immobilisés	38 137 602	130 720 440	14 059 048
Prêts et autres immobilisations financières	2 890 598		0
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>62 114 979</b>	<b>130 720 440</b>	<b>47 842 436</b>
<b>TOTAL</b>	<b>101 598 070</b>	<b>139 540 440</b>	<b>67 263 434</b>

### Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement		927 430	3 662 240	
Autres immobilisations incorporelles		704 480	2 179 625	
<b>Terrains</b>		<b>1 818 106</b>	<b>4 665 000</b>	
Constructions sur sol propre		17 547 986	16 076 005	
Constructions sur sol d'autrui			800 000	
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel			7 217	
Installations générales, agencements et divers			1 204 529	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier			62 775	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes		16 300 485	1 768 162	
<b>Total des immobilisations corporelles</b>		<b>35 666 577</b>	<b>24 583 689</b>	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations			54 870 166	
Autres titres immobilisés		1 163 030	181 754 060	
Prêts et autres immobilisations financières		605 522	2 285 077	
<b>Total des immobilisations financières</b>		<b>1 768 552</b>	<b>238 904 303</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>39 067 039</b>	<b>269 334 906</b>	

## 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
<b>Frais d'établissement et de développement</b>	<b>906 837</b>	<b>256 420</b>	<b>927 429,85</b>	<b>235 827,03</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>397 475</b>	<b>0</b>	<b>397 474,78</b>	
<b>Terrains</b>				
Constructions sur sol propre	7 666 901	967 735	2 470 928	6 163 654
Constructions sur sol d'autrui	90 740	40 000		130 740
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel	4 130	1 394		5 523
Inst générales, agencements et divers	642 556	77 992		720 548
Matériel de transport	0	0		
Mat de bureau et informatique, mobilier	27 900	20 633		48 533
Emballages récupérables et divers				
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>8 432 226</b>	<b>1 107 754</b>	<b>2 470 928</b>	<b>7 068 998</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9 736 538</b>	<b>1 364 174</b>	<b>3 795 887</b>	<b>7 304 825</b>

## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

### 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	8 706	19 327	8 706	19 327
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL</b>	<b>8 706</b>	<b>19 327</b>	<b>8 706</b>	<b>19 327</b>

### 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	1 000 000			1 000 000
Provisions sur stocks et en cours	1 304 870	1 097 236	0	2 402 106
Provisions sur comptes clients	2 512 772		1 515 756	997 016
Autres provisions pour dépréciation	374 240			374 240
<b>TOTAL</b>	<b>5 191 882</b>	<b>1 097 236</b>	<b>1 515 756</b>	<b>4 773 362</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 200 588</b>	<b>1 116 563</b>	<b>1 524 462</b>	<b>4 792 689</b>

# 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	54 870 166	19 732 182	35 137 984
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 285 077		2 285 077
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>57 155 243</b>	<b>19 732 182</b>	<b>37 423 061</b>
Clients douteux ou litigieux	2 227 493	2 227 493	
Autres créances clients	3 789 614	3 789 614	
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	2 663 581	2 663 581	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés	48 695	48 695	
Etat - Divers			
Groupes et associés	417 111	17 122	399 989
Débiteurs divers	728 858	728 858	
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>9 875 352</b>	<b>9 475 363</b>	<b>399 989</b>
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>	<b>67 030 595</b>	<b>29 207 545</b>	<b>38 142 050</b>

## 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	5 985 000		5 985 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine	2 871 787	2 871 787		
- à plus de 1 an à l'origine	873 946	873 946		
Emprunts et dettes financières divers	3 958 530		3 958 530	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 968 871	3 968 871		
Personnel et comptes rattachés	104 918	104 918		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	107 395	107 395		
Impôts sur les bénéfices	2 840 911	2 840 911		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 153 883	1 153 883		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	483 367	483 367		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	207 538	207 538		
Groupe et associés	101 647 189		101 647 189	
Autres dettes	3 282 620	3 282 620		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>127 485 955</b>	<b>15 895 236</b>	<b>111 590 719</b>	

## CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	141 714
Dettes fiscales et sociales	439 722
Disponibilités, charges à payer	2 720 568
Autres dettes	2 902 128
<b>TOTAL</b>	<b>6 204 132</b>

### DETAIL DES DETTES FISCALES ET

Intitulé	Montant
Dettes congés	60 396
Charges soc Conges	19 327
Taxe apprentissage	13 424
Taxe foncière	32 309
Prov Taxe formation alternance	19 743
CFE	108 018
CVAE	184 654
Taxe ordure	1 851
<b>Total</b>	<b>439 722</b>

### Disponibilité Charges à payer

Intitulé	Montant
Intérêts courus à payer Dettes liées à des participations	1 382 427
Intérêt emprunt Caixa Transplex	65 294
Intérêts emprunt Rivers Bank Sté Tubes Montreuil	405 556
Intérêts emprunt Elyseum Sté Tubes Montreuil	867 292
<b>Total</b>	<b>2 720 568</b>

### AUTRES DETTES

Intitulé	Montant
Intérêt Absolute Capital	1 287 336
Intérêt Elyseum (C/o Sté Tubes de Montreuil)	1 614 792
<b>Total</b>	<b>2 902 128</b>

## PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
<b>Immobilisations financières</b>	
- Créances rattachées à des participations	1 661 756
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients factures à établir	68 261
- Autres créances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
<b>TOTAL</b>	<b>1 730 017</b>

## PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Le poste charges et produits exceptionnels se présente comme suit

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS				
CHARGES				
Numéro compte	Intritle	Objet	Montant	Réintégré
671	Charges exceptionnelles	Régularisation compte	2 997	
6712	Charges non déductibles	Pénalité taxe foncières	153 29	153 029
672	Charges sur exercices antérieurs	Fournisseurs	601 637	
6752	Immobilisations corporelles	Cession Le Havre	17 047 720	
6756	Cession immobilisation Financière	Perte sur titre	15 120	
67812	Sinistre La Courneuve	Indemnité locataire	962 165	
<b>Total</b>			<b>18 782 669</b>	<b>153 029</b>

PRODUITS			
Numéro compte			Montant
771	Produits exceptionnels	Régularisation compte	7 172
772	Produits sur exercices antérieurs	Fournisseurs	175 740
7752	Immobilisations corporelles	Cession Le Havre	7 440 708
<b>Total</b>			<b>4 161 411</b>

## RESULTAT GROUPE CONSOLIDE

	RESULTAT FISCAL CONSOLIDE					
	31/12/2022					
	Charges Non déductibles	Imputati on IS	Résultat Filiale Bénéfice	Résultat Filiale Perte	Résultat Comptable	Résultat Fiscal
Résultat net comptable Eurasia					1 562 244	
Charges Non déductible						
Pénalités	153 029					
Taxe Bureau	30 786					
Fraction amortissement Réévaluées	480 801					
Intégration fiscale Charges		-417 111				
Résultat filiale						
CENTRE EURABAT			2 697			
SCI FELIX			2 41 341			
SCI EURASIA			8 370			
STM			538 002			
TRANSPLEX			648 519			
ICP			172 098			
ZAIS			59 815			
JIMEI EUROPE				634 180		
MEDITECH				1 536 285		
SAS 100 Stalingrad				35 718		
	664 616	-417111	1 670 842	-2 206 294	1 562 244	1 274 299

## RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N 2022	N-1 2021	N-2 2020	N-3 2019	N-4 2018
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
<b>Capital Social</b>	8 094 883	8 094 883	8 000 000	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					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
<b>Chiffre d'affaires hors taxes</b>	13 729 965	17 826 210	23 171 997	17 601 769	16 649 616
<b>Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions</b>	2 507 897	(3 850 142)	(1 150 087)	(1 428 873)	2 703 880
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	(377 925)	(224 196)	1 549 436	825 874	806 643
<b>Participation salariés</b>					
<b>Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions</b>	1 562 244	(4 068 376)	(5 709 286)	(5 623 356)	591 628
<b>Résultat distribué</b>					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
<b>Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions</b>					
<b>Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions</b>					
<b>Dividende par action</b>					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
<b>Effectif moyen des salariés employés</b>	19	13			
<b>Montant de la masse salariale</b>	864 453	565 086			
<b>Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)</b>	223 518	193 197	159 059	163 446	136 446

## **Description détaillée des responsabilités des commissaires aux comptes**

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.

## **PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE DU 07 NOVEMBRE 2023**

**Première résolution** : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 et approbation des charges non déductibles fiscalement)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2022, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que celle du rapport général des commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 1.562.244 euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

**Deuxième résolution** : *(Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2022, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice net de l'ensemble consolidé de 15 K€ euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Troisième résolution** : *(Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées qu'elles soient nouvelles ou qu'elles se soient poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Enfin, l'Assemblée Générale approuve les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

**Quatrième résolution** : *(Affectation du résultat)*

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31

décembre 2022 se soldent par un bénéfice de 1.562.244 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau ».

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

**Cinquième résolution** : *(Quitus aux administrateurs)*

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs pour l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2022.

**Sixième résolution** : *(Nomination d'un Co commissaire aux comptes Titulaire)*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, prenant acte du départ du cabinet SAFIR AUDIT à l'issue de son mandat de commissaire aux comptes titulaire, décide en conséquence de nommer en qualité de Co Commissaire aux comptes titulaire :

- **AUDITEURS ET CONSEIL UNION**, SA d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes au capital de 150.000 euros, dont le siège est situé 17bis, rue Joseph de Maistre 75876 Paris Cedex 18, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 341 012 656 RCS Paris.

Pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'assemblée générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2028, à tenir dans l'année 2029.

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

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

Fait à Paris  
Le 04 septembre 2023