

**EURASIA GROUPE**  
**Société Anonyme au capital de 3.067.590,07 euros**  
**Siège social : 28-34, rue Thomas Edison**  
**92230 GENNEVILLIERS**  
**391 683 240 RCSNANTERRE**

---

**FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE OU**  
**PAR PROCURATION**  
**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE**  
**LE 15 SEPTEMBRE 2016 A 11 HEURES,**  
**72, RUE DE LA HAIE COQ 93300 AUBERVILLIERS**

Nom, prénom :

Adresse :

Nombre d'actions :                      au porteur\*     au nominatif

*\*(Cocher la case correspondant à votre situation)*

**Choisissez 1 ou 2 ou 3**

*(Encochant la case correspondante)*

**Important : avant d'exercer votre choix 1, 2, 3, veuillez prendre connaissance des instructions et précisions en pages 2, 3 et 4 du présent formulaire**

<b>1</b>	<b>JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT et l'autorise à voter en mon nom</b> <i>Reportez-vous à la partie 4, page 2 pour dater et signer sans remplir les parties 2 et 3)</i>
----------	---

<b>2</b>	<b>VOTE PAR CORRESPONDANCE</b>
----------	--------------------------------

RESOLUTIONS	VOTE FAVORABLE*	VOTE DEFAVOTABLE*	ABSTENTION*
PREMIERE RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION
DEUXIEME RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION

*(\*Rayer les mentions inutiles)*

**Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés aux assemblées\* :**

- Je donne pouvoir au Président de voter en mon nom
- Je m'abstiens (l'abstention équivaut à un vote négatif)
- Je donne procuration à M \_\_\_\_\_  
De voter en mon nom

***\*(cocher la case correspondant à votre choix puis préciser si nécessaire le nom de votre mandataire et dater et signer en partie 4 ci-dessous)***

3	<b>POUVOIR A UNE PERSONNE DENOMMEE</b>
---	--

Je donne pouvoir à \_\_\_\_\_

Pour me représenter à l'Assemblée mentionnée ci-dessus.

***(Dater et signer en partie 4 - Ne pas utiliser les parties 2 et 3)***

4	<p><b>A</b> _____</p> <p><b>LE</b> _____</p> <p><b>Personne morales actionnaires/représentant légaux : identité du représentant</b></p> <p><b>Nom :</b></p> <p><b>Prénom :</b></p> <p><b>Qualité :</b></p>	<b>SIGNATURE :</b>
---	--	--------------------

## PRECISIONS

Indiquer vos Nom, prénom et adresse en majuscules d'imprimerie.

Au cas où les parties 2 et 3 seraient utilisées simultanément, la Société considérerait votre réponse comme étant une procuration, sous réserve des votes exprimés dans le formulaire par correspondance.

Pour les amendements et les résolutions nouvelles éventuellement présentées à l'assemblée, cochez la case de votre choix dans le cadre prévu à cet effet.

**Signature** : Pour les personnes morales, indiquez les noms, prénoms et qualité du signataire.

Si le signataire n'est pas lui-même actionnaire (ex. : administrateur légal, tuteur, etc.), il doit mentionner ses noms, prénoms et la qualité en laquelle il signe.

**Les formulaires de vote par correspondance/procuration, accompagnés de leurs annexes, ne seront pris en compte qu'à la condition d'être parvenus à la société EURASIA GROUPE – Service Actionnaires –72, rue de la Haie Coq 93300 AUBERVILLIERS, trois (3) jours avant la date de l'assemblée générale soit le 12 SEPTEMBRE 2016 au plus tard et être accompagnés, pour ceux provenant des actionnaires au porteur, d'une attestation de participation.**

## IMPORTANT : INSTRUCTIONS D'ORDRE GENERAL

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, l'actionnaire peut :

- soit renvoyer le formulaire sans indiquer de mandataire, c'est-à-dire donner pouvoir au Président : vous choisissez 1 ; dans ce cas, ne faites rien d'autre que cochez le numéro 1 et dater et signer dans le cadre 4 page 2 ;
- soit voter par correspondance : vous choisissez 2 ; dans ce cas cochez le numéro 2 et exprimez votre vote par OUI, NON ou ABSTENTION en rayant les mentions inutiles;
- soit se faire représenter par un autre actionnaire ou son conjoint : vous choisissez 3 ; dans ce cas, cochez le numéro 3 et indiquez sous le cadre 3 le nom de la personne qui vous représentera.

**SELON LA REGLEMENTATION, S'ABSTENIR EQUIVAUT A VOTER NON. De même, selon cette réglementation, ne pas indiquer de sens de vote équivaut à voter "NON".**

Le texte des résolutions, la demande d'envoi de documents, le tableau des résultats des cinq derniers exercices ainsi qu'un exposé sommaire de l'activité de la société au cours du dernier exercice clos figure en annexe à la présente formuleci-après.

Justification de votre qualité d'actionnaire (art. D. 136 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967) :

- Si vos actions sont inscrites en compte directement chez la Société (nominatifs pur ou administrés) vous n'avez aucune démarche à faire pour apporter cette preuve ;
- Si vos actions sont inscrites en compte chez un intermédiaire financier (banque ou société de bourse), demandez à celui-ci de vous remettre l'attestation de participation qu'il conviendra impérativement de joindre au formulaire de vote.

**ANNEXE 1**  
**CODE DE COMMERCE (EXTRAITS)**

**Article L225-106**

I.- Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité.

Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix :

1° Lorsque les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé ;

2° Lorsque les actions de la société sont admises aux négociations sur un système multilatéral de négociation qui se soumet aux dispositions législatives ou réglementaires visant à protéger les investisseurs contre les opérations d'initiés, les manipulations de cours et la diffusion de fausses informations dans les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, figurant sur une liste arrêtée par l'autorité dans des conditions fixées par son règlement général, et que les statuts le prévoient.

II.- Le mandat ainsi que, le cas échéant, sa révocation sont écrits et communiqués à la société. Les conditions d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

III.- Avant chaque réunion de l'assemblée générale des actionnaires, le président du conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, peut organiser la consultation des actionnaires mentionnés à l'article L. 225-102 afin de leur permettre de désigner un ou plusieurs mandataires pour les représenter à l'assemblée générale conformément aux dispositions du présent article.

Cette consultation est obligatoire lorsque, les statuts ayant été modifiés en application de l'article L. 225-23 ou de l'article L. 225-71, l'assemblée générale ordinaire doit nommer au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, selon le cas, un ou des salariés actionnaires ou membres des conseils de surveillance des fonds communs de placement d'entreprise détenant des actions de la société.

Cette consultation est également obligatoire lorsque l'assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur une modification des statuts en application de l'article L. 225-23 ou de l'article L. 225-71.

Les clauses contraires aux dispositions des alinéas précédents sont réputées non écrites.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandat.

**Article L225-106-1**

Lorsque, dans les cas prévus aux troisième et quatrième alinéas du I de l'article L. 225-106, l'actionnaire se fait représenter par une personne autre que son conjoint ou le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, il est informé par son mandataire de tout fait lui permettant de mesurer le risque que ce dernier poursuive un intérêt autre que le sien.

Cette information porte notamment sur le fait que le mandataire ou, le cas échéant, la personne pour le compte de laquelle il agit :

1° Contrôle, au sens de l'article L. 233-3, la société dont l'assemblée est appelée à se réunir ;

2° Est membre de l'organe de gestion, d'administration ou de surveillance de cette société ou d'une personne qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 ;

3° Est employé par cette société ou par une personne qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 ;

4° Est contrôlé ou exerce l'une des fonctions mentionnées au 2° ou au 3° dans une personne ou une entité contrôlée par une personne qui contrôle la société, au sens de l'article L. 233-3.

Cette information est également délivrée lorsqu'il existe un lien familial entre le mandataire ou, le cas échéant, la personne pour le compte de laquelle il agit, et une personne physique placée dans l'une des situations énumérées aux 1° à 4°.

Lorsqu'en cours de mandat, survient l'un des faits mentionnés aux alinéas précédents, le mandataire en informe sans délai son mandant. A défaut par ce dernier de confirmation expresse du mandat, celui-ci est caduc.

La caducité du mandat est notifiée sans délai par le mandataire à la société.

Les conditions d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article L225-106-2**

Toute personne qui procède à une sollicitation active de mandats, en proposant directement ou indirectement à un ou plusieurs actionnaires, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, de recevoir procuration pour les représenter à l'assemblée d'une société mentionnée aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 225-106, rend publique sa politique de vote.

Elle peut également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée. Elle exerce alors, pour toute procuration reçue sans instructions de vote, un vote conforme aux intentions de vote ainsi rendues publiques.

Les conditions d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article L225-106-3**

Le tribunal de commerce dans le ressort duquel la société a son siège social peut, à la demande du mandant et pour une durée qui ne saurait excéder trois ans, priver le mandataire du droit de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée en cas de non-respect de l'obligation d'information prévue aux troisième à septième alinéas de l'article L. 225-106-1 ou des dispositions de l'article L. 225-106-2. Le tribunal peut décider la publication de cette décision aux frais du mandataire.

Le tribunal peut prononcer les mêmes sanctions à l'égard du mandataire sur demande de la société en cas de non-respect des dispositions de l'article L. 225-106-2.

Article L. 225-107 du Code de commerce

Tout actionnaire peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret. Les dispositions contraires des statuts sont réputées non écrites.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans des conditions de délais fixées par décret. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

**EURASIA GROUPE**  
**Société Anonyme au capital de 3.067.590,07 euros**  
**Siège social : 28-34, rue Thomas Edison**  
**92230 GENNEVILLIERS**  
**391 683 240 RCSNANTERRE**

---

**ANNEXE 2**  
**PROJETS DE RESOLUTIONS QUI SERONT SOUMIS AU VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 15 SEPTEMBRE 2016**

**Première résolution : (Nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes Suppléant en remplacement du Commissaire aux comptes suppléant démissionnaire)**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, prend acte de la démission de Monsieur Guy Quentin de son mandat de commissaire aux comptes suppléant et décide en conséquence de nommer en remplacement

- la société SAFIR AUDIT, société par actions simplifiée au capital de 9.000 euros, dont le siège est situé 49A, rue Raoul Blanchard – BP 10320 59351 Douai Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 389 301 938 RCS DOUAI.

Pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Guy Quentin soit jusqu'à l'assemblée générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2017, à tenir dans l'année 2018.

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

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

### **ANNEXE 3**

**Demande d'envoi de documents et renseignements visés par l'article R.225-83 du Code de Commerce**

**EURASIA GROUPE**  
**Société Anonyme au capital de 3.067.590,07 euros**  
**Siège social : 28-34, rue Thomas Edison**  
**92230 GENNEVILLIERS**  
**391 683 240**

**RCSNANTERRE**

---

**Demande d'envoi de documents et renseignements visés par l'article R.225-83 du Code de Commerce**

Je soussigné<sup>1</sup> :

Propriétaire de \_\_\_\_\_ actions nominatives / au porteur<sup>2</sup> inscrites en compte chez \_\_\_\_\_

de la société<sup>3</sup> :

**EURASIA GROUPE**  
**Société Anonyme au capital de 3.067.590,07 euros**  
**Siège social : 28-34, rue Thomas Edison**  
**92230 GENNEVILLIERS**

**391 683 240 RCSNANTERRE** Demande l'envoi de documents et renseignements, visés par l'article R.225-83 du Code de Commerce, concernant l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 septembre 2016.

Je demande en outre, dans le cadre des dispositions de l'article R.225-88 alinéa 3 du Code de Commerce, à bénéficier de l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.<sup>4</sup>

*Ou*

Je ne souhaite pas bénéficier de la faculté qui m'est offerte par l'article R.225-88 alinéa 3 du Code de Commerce de recevoir, à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures, les documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce

Fait à

Le

\_\_\_\_\_

*(Signature)*

<sup>1</sup> Nom, prénoms, dénomination sociale, adresse

<sup>2</sup> Barrer la mention inutile

<sup>3</sup> Indication de la banque, de l'établissement financier ou du courtier en ligne, etc. teneur de compte (le demandeur doit justifier de sa qualité d'actionnaire par l'envoi d'une attestation de détention délivrée par l'Intermédiaire habilité)

<sup>4</sup> Cette disposition ne concerne que les actionnaires nominatifs – Barrer la mention inutile

**ANNEXE 4**

**TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES EN €**

Exercices	2011	2012	2013	2014	2015
-----------	------	------	------	------	------

**1- Situation financière en fin d'exercice :**

Capital social	605.712	605.712	605.712	605.712	3 067 590
Nombre d'actions émises	7.126.025	7.126.025	7.126.025	7.126.025	7 481 927
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

**2- Résultat global des opérations :**

Chiffre d'affaires H.T.	14.608.917	15.873.747	16.253.558	18.601.764	17.945.163
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	1.314.145	1.339.201	2.076.258	2.554.046	2.516.768
Impôt sur les bénéfices	83.071	135.305	143.224	214.263	212 874
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	235.604	239.867	269.449	409.464	429 731
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0

**3- Résultat des opérations réduit à une seule action :**

Résultat après impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	0,017	0,13	0,29	0,34	0,34
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0,033	0,034	0,038	0,057	0,058
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

**4- Personnel :**

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	8	16	16	16	12
Montant de la masse salariale	239.651	258.110	208.041	198.124	241.575
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales....)	90.964	95.980	61.635	58.528	70 822

**ANNEXE 5**  
**EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE AU COUR DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015**

## **1.1 ACTIVITE DE LA SOCIETE**

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

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

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

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

Le parc immobilier sous gestion est ainsi de 378 538 m<sup>2</sup> et comprend 38 sites. Le Groupe totalise à ce jour 791 lots loués à des tiers ce qui représente un taux d'occupation d'environ de 78 % de son parc.

Elle détient aussi un hôtel qui appartient à la SARL CORTEL et deux programmes immobiliers, l'un en VEFA porté par la SCI ZAIS et le second, consiste en une rénovation lourde avec changement de destination porté par la SCI FELIX

Le terrain en promotion est d'une surface de 2 440 m<sup>2</sup> pour une construction de 7 800 m<sup>2</sup> de construction. L'immeuble en rénovation à destination hôtelière est d'une superficie de

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

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

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

Quant aux promotions immobilières, la sélection des terrains et des immeubles est faite avec soin, tant au regard de la qualité de l'actif que de son emplacement, afin de garantir la rentabilité du programme.

Au terme de l'exercice 2015, le parc immobilier géré par le Groupe est de 378 538 m<sup>2</sup>, totalisant 791 lots intégralement, gérés par la société EURASIA GROUPE, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché de l'immobilier locatif en France.

### ***1.1.2 Eléments chiffrés***

L'exercice clos le 31 décembre 2015 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **17 945 163 €** contre 18 601 764€ pour l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de près de 10 %.

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

Nature	Exercice clos 31/12/15	Exercice clos 31/12/14
Ventes de marchandises	157 250 €	625 611 €
Prestations de services	0	0
Location entrepôts	17 945 163 €	15 864 775 €
Location (Rb entrepôt)	0	0
Gestion sociétés groupe	0	284 320 €
Travaux	0	99 833 €
Autres produits	0	0
Factures à établir	0	1 727 225 €
<b>Total</b>	<b>17 945 163 €</b>	<b>18 601 764 €</b>

**La marge commerciale** au 31 décembre 2015 s'est élevée à 132.400 € contre au 31 décembre 2014, 8 381 €.

**La capacité d'autofinancement** est de 2.516.768 € au 31 décembre 2015 contre 1 655 927 € au 31 décembre 2014.

**Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2015 à 2 031 638 € contre au 31 décembre 2014, 894 341 €.

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

Nature	31/12/2015	31/12/2014	% Variation
<b>Autres achats et charges externes</b>	15 722 789 €	13 557 968 €	15,97 %
<b>Impôts et taxes</b>	1 065 106 €	1 278 100 €	-16,66 %
<b>Salaires et traitements</b>	236 555 €	198 124 €	19,4 %
<b>Charges sociales</b>	70 822 €	58 528 €	21,06 %
<b>Dotations aux amortissements sur immobilisations</b>	1 901 817 €	875 652 €	117,19 %
<b>Dotations aux provisions sur actif circulant</b>	329 181 €	1.054 667 €	-68,79 7,63 %
<b>Charges diverses de gestion</b>	52 €	142 €	-63,40 %

Le total des charges d'exploitation est de 19 351 172 € contre au 31 décembre 2014, 17 640 411 € soit une augmentation de 9,70 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 1 097 473 € contre au 31 décembre 2014, 1 417 831 € soit une baisse de 22,60 %

**Les produits financiers :**

Nature	31/12/2015	31/12/2014	%
Produits financiers	48 099 €	37 556 €	28,07 %
Charges financières	550 074 €	347 589 €	58,25 %

D'où un **résultat financier** de (501 975)€ contre au 31 décembre 2014 de : (310 033)€

Et un **résultat courant avant impôts** de :595 498€contre au 31 décembre 2014 de : 1 107 797€.

**Les produits exceptionnels :**

Nature	31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels	105 044 €	3 079 €
Charges exceptionnelles	57 937 €	487 149 €

D'où un **résultat exceptionnel** de : 47 107 € contre au 31 décembre 2014 : (484 070) €.

L'**impôt sur les bénéfices** s'est élevé à 212 874 €contre au 31 décembre 2014 à 214 263 €.

Le **résultat net comptable** se traduit par un **Bénéfice** de 429 731 € contre au 31 décembre 2014 un bénéfice de 409 464 €.

**Créances :**

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2015 à 4 987 023 €contre au 31 décembre 2014, une somme de 5 241 195 €.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé, au 31 décembre 2015, à 4 434 775 € contre au 31 décembre 2014, une somme de 2 972 213 €.

**Endettement**

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé, au 31 décembre 2015 à 11 602 929 € contre au 31 décembre 2014, 6 694 591 €.

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

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé, au 31 décembre 2015 à 16 548 153 € contre au 31 décembre 2014, 19 093 045 €.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées, au 31 décembre 2015 à la somme de 651 961 € contre, au 31 décembre 2014, une somme de 841 038 €.

### **Proposition d'affectation du résultat**

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

<b><u>Affectation du résultat 2015</u></b>	<b><u>Euros</u></b>
<b>Bénéfice de l'exercice :</b>	<b>429 731 €</b>
<b>En totalité au poste « report à nouveau » pour :</b>	<b>429 731 €</b>

### **Montant des capitaux propres de la Société**

Compte tenu des résultats générés par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 18 948 327 € et sont donc supérieurs à la moitié du capital social qui s'élève à 3 067 590 €.

### **Montant des dividendes distribués**

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

## ***1.1.3 Evénements importants survenus au cours de l'exercice***

### ***1.1.3.1 Société Eurasia Groupe***

#### ***(i) Acquisition d'actifs***

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société EURASIA GROUPE a procédé aux acquisitions d'actifs suivantes :

#### **✓ Acquisition d'un ensemble immobilier situé 20, route Principale du Port à Gennevilliers (Haut de Seine)**

Le 18 septembre 2015, EURASIA GROUPE a acquis un ensemble immobilier à usage de bureaux et activités constitués de cinq bâtiments autour d'une cour centrale.

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix de 3 750 K€.

#### **✓ Acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SCI JIMEI EUROPE**

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

Cette société est propriétaire d'un immeuble à usage hôtelier d'une surface de 25 762 m<sup>2</sup> à l'adresse du siège social mentionné ci avant.

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

✓ **Achat d'un fonds de commerce comprenant bail commercial relatif à un local sis 19, rue Gardinoux à AUBERVILLIERS**

Par ordonnance en date du 16 décembre 2015, le Tribunal de Commerce de Bobigny a autorisé la cession du fonds de commerce (nom, sigle, logo, clientèle) y compris le droit au bail des locaux sis 19, rue de Gardinoux 93300 AUBERVILLIERS ainsi que les actifs corporels en pleine propriété et des stocks moyennant le prix de 122.440 € réparti comme suit :

-	Eléments incorporels	107 440 €
-	Eléments corporels	10 000 €
-	Stocks	25 000 €

Au titre de cette cession, un nouveau bail, tout commerce, pour une durée de 9 ans a été signé commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> janvier moyennant un loyer annuel de 57.600 € ramené à 52704 € pendant la première année. L'objectif est de découper ce local en trois cellules pour ensuite les mettre en sous-location.

**(ii) Divers**

En date du 17 avril 2015, le site du 41, rue de Verdun à la COURNEUVE a été entièrement détruit suite à un incendie d'origine involontaire. Une expertise judiciaire est en cours.

Au 31 décembre 2015, EURASIA a restitué à son Bailleur, la société JSBF, l'immeuble sis 29, rue de Verdun à LA COURNEUVE, en raison de la non-conformité de l'immeuble et de l'impossibilité de l'exploiter en l'état en l'absence de travaux à réaliser par le bailleur.

**1.1.3.2 Groupe « Eurasia Groupe »**

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

**(i) Le site du Havre**

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

Au cours de l'exercice 2015, des lots complémentaires représentant une surface de 13.110 m<sup>2</sup> ont été vendus pour un montant total de 6.848 K€ TTC.

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 3C, 4D, et 2B sont achevés et les opérations de livraison ont commencé.

**(ii) La SNC « les Jardins du Bailly »**

En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.558 K€.

Les fondations de l'immeuble ont été réalisées à partir de juillet 2014. Les travaux de construction ont repris en septembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 8 appartements sont vendus et 5 sont réservés et 10 sont en commercialisation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Groupe EURASIA via le Groupe EFI: a procédé aux acquisitions suivantes :

**(iii) SCI ZAIS**

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

L'actif porte sur une surface de 2 440 m<sup>2</sup> sur laquelle les bâtiments existant ont vocation à être démolis.

Une promotion portant sur un immeuble d'habitation sera construite pour une surface de commercialisation de 7 195 m<sup>2</sup>.

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

**(iv) La SNC « les Jardins du Bailly »**

En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.558 K€.

Les fondations de l'immeuble ont été réalisées à partir de juillet 2014. Les travaux de construction ont repris en septembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 8 appartements sont vendus et 5 sont réservés et 11 sont en commercialisation..

**1.1.4 Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice 2016 pour la Société et le groupe EURASIA**

**(i) Au niveau de la Société**

**Le Centre EURABAT**

Acquisition d'un immeuble au 86, avenue Felix Faure à AUBERVILLIERS au moyen d'un crédit-bail immobilier pour un montant de 6.500.000 €. Un immeuble à usage commercial qui sera mis en location après réhabilitation pour un budget de 1.000.000 €.

**(ii) Au niveau du Groupe EURASIA**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Groupe a procédé aux opérations suivantes :

**La SNC CENTRE EURASIA :**

**Les ventes :**

- Signature avec la SCI LA PONETIE d'une promesse de vente portant sur plusieurs lots représentant (6.634 m<sup>2</sup>) moyennant le prix de 3.300.000 €. La signature de l'acte de vente, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, devrait intervenir au plus tard 30 Septembre 2016.
- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI CASTELHOLD avec une date de réitération au 15 décembre 2016 moyennant le prix de 1.115.000 € ;

- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI LE PORT DU HAVRE avec une date de réitération au 30 juin 2017 moyennant le prix de 10.371.000 € ;

#### **Les travaux du Centre Eurasia au Havre:**

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 4D, 3C et 2B sont achevés.

Les lots, du bâtiment 3C, appartenant aux sociétés CRISTAL RENTE et GILFRANCE ont été livrés au mois d'avril 2016.

Les opérations de livraison qui sont en cours pour les SCI MALESHERBES et OP INVEST devraient se poursuivre tout au long de l'exercice 2016.

#### **La SCI DUBLIN**

Un compromis de vente portant sur l'ensemble immobilier appartenant à la SCI DUBLIN, a été signé en février 2016 pour un prix de 210 k€.

#### **EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

La SA EFI s'est associée avec une de ses filiales, EGP, afin de créer une structure de type SCI dénommée « TOUR DU FORUM » au capital de 10.000 € dont le siège social est sis 85 av Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS et ce afin d'acquérir le 23 Avril 2016, un bâtiment comprenant une Tour de 16 étages à Sarcelles moyennant le prix de 3.000.000 € afin de réaliser une résidence étudiante.

#### ***1.1.5 Evolution prévisible et perspectives d'avenir***

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

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

C'est dans ce cadre que la SCI FELIX, a acquis un site situé à Chevilly Larue. Les travaux de rénovation lourde en vue de la livraison d'un hôtel 4\* devrait débuter dans le courant du second semestre 2016.

La pré-commercialisation de l'immeuble dont la SCI ZAIS a obtenu le permis de construire devrait débuter aussi dans le courant du second semestre 2016.

Aussi, le développement régulier de notre parc immobilier par l'acquisition de nouveaux ensembles immobiliers devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2015.