

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2015
(IFRS)

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 2015

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2015	31/12/2014
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7,1	41.436	42.973
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	142.354	108.611
Immobilisations financières		2.200	8.160
Titres mis en équivalence		6.501	4.067
Impôts différés Actif		1.455	1.807
Total Actif non courants		194.936	166.608
Stocks et en-cours	7.3	7.931	9.242
Clients et comptes rattachés	7.4	9.083	11.827
Autres créances	7.4	5.720	5.094
Trésorerie et équivalents		3.796	2.675
Total Actifs courants		26.530	28.839
Total Actif		221.467	195.447

PASSIF	Notes	31/12/2015	31/12/2014
En milliers euros			
Capital	7.5	3.068	606
Primes liées au capital	7.5	15.353	12.578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	57.517	48.341
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		10.511	11.089
Total Capitaux Propres - part du Groupe		86.449	72.614
Intérêts Hors Groupe		3.742	3.230
Total capitaux propres		90.190	75.844
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	56.518	47.369
Impôts différés Passif		35.858	31.805
Autres passifs non courants	7.7	2.095	4.384
Total Passifs non courants		94.472	83.558
Passifs courants			
Autres provisions	7,7	2.676	398
Dettes financières courantes	7.6	13.516	11.930
Fournisseurs		11.389	9.542
Autres passifs courants	7.7	9.223	14.175
Total Passifs courants		36.804	36.045
Total Passif		221.466	195.447

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/15	31/12/14	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	36.300	38.528	-2.227
Production stockée		21	0	21
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		566	92	474
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	8.813	12.921	-4.108
Total Produits d'exploitation		45.700	51.540	-5.841
Achats consommés		-2.746	-7.950	5.203
Autres charges d'exploitation		-16.742	-17.790	1.048
Impôts et taxes		-4.034	-3.751	-284
Charges de personnel		-1.506	-848	-658
Variations nettes des amortissements et provisions		-1.865	-1.472	-393
Autres charges		-205	-214	9
Total Charges d'exploitation		-27.100	-32.025	4.926
Résultat d'exploitation		18.600	19.515	-915
Résultat financier	7.10	-2.215	-1.779	-436
Résultat courant des sociétés intégrées		16.385	17.736	-1.351
Résultat Exceptionnel		-2.899	-633	-2.266
Impôts sur les bénéfices	7.11	-4.877	-6.011	1.134
Résultat net des sociétés intégrées		8.609	11.092	-2.482
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		2.413	834	1.579
Résultat net de l'ensemble consolidé		11.022	11.925	-903
Part revenant aux intérêts minoritaires		511	837	-326
Résultat net de l'ensemble part du groupe		10.511	11.089	-578
Résultat par actions (en Euros)		1,439	1,556	
Résultat dilué par action (en Euros)		1,439	1,556	

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
Résultat de la période		11.022	11.925
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de la période		11.022	11.925

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2013	606	12.578	-783	49.027	5.380	2.414	69.223
Résultat global consolidé					11.089	837	11.925
Affectation du résultat				5.380	-5.380		0
Divers (y.c. variation périmètre)				-5.546		-21	-5.567
Opérations sur actions propres			263				263
Situation au 31/12/2014	606	12.578	-520	48.861	11.089	3.230	75.844
Résultat global consolidé					10.511	511	11.022
Affectation du résultat				11.089	-11.089		0
Augmentation du capital	2.920						2.920
Divers (y.c. variation périmètre)				-34			-34
Opérations sur actions propres			438				438
Situation au 31/12/2015	3.526	12.578	-81	59.915	10.511	3.741	90.190

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé	11.022	11.925
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1.865	638
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-2.413	-834
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-8.813	-12.921
Impôts différés	4.428	5.477
Capacité d'autofinancement	6.089	4.286
Var. stocks	1.311	1.091
Var. créances clients et autres débiteurs	2.118	-83
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-3.105	8.021
Variation nette des actifs et passifs courants	324	9.028
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	6.413	13.315
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-24.007	-18.382
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	6.909	-5.602
Var. autres passifs courants / non courants	-2.289	14
Incidences variations de périmètre	0	-73
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-19.386	-24.043
Emprunts obtenus	11.200	15.250
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-729	-2.568
Apports en capital	2.920	0
Opérations sur actions propres	438	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	13.829	12.682
Variation nette de trésorerie	857	1.953
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	2.481	527
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	3.337	2.481
Détail de la trésorerie	31/12/2015	31/12/2014
Trésorerie Actif	3.796	2.675
Trésorerie Passif	459	194
Total	3.337	2.481

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2015

Note 1. Informations générales

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

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

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

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales à cette même date.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 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 :

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

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2015, sont survenus les faits marquants suivants :

1. 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, trois lots complémentaires, représentant près de 13110m², ont été vendus pour un montant total de 6 848 k€.

2. La SNC « les Jardins du Bailly »

- La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000). En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisé en 2015 pour un montant de 145k€.
- Au cours de l'exercice 2014, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€.

3. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »

Au 31 décembre 2013, EFI avait versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Au cours de l'exercice, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

4. STUDIO VICTORIA

EFI a procédé à l'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » d'un terrain à bâtir situé à Aubervilliers sur lequel existent des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m².

5. SCI FELIX

Le Groupe a finalisé en début d'année une opération d'acquisition portant sur un ensemble immobilier situé à Chevilly-Larue (VAL-DE-MARNE) au 25, Rue du Pont des Halles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 7 850 k€ hors taxes et frais.

6. SCI ZAIS

Le Groupe a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Aubervilliers (15, Rue Villebois Mareuil et 33 Rue Goulet) au prix de 7.000.000€.

2.2. Financement des opérations

- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la CAISSE D'EPARGNE pour un montant de 5.000.000 €. Cet emprunt est porté par la SCI ZAIS (ZA IMMOBILIERE STANNOISE).
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la BANQUE PALATINE pour un montant de 3.400.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de NATIXIS pour un montant de 2.800.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.
- Dans le cadre de l'opération portée par la SCI ZAIS (ensemble immobilier dit « Mareuil »), le Groupe a bénéficié d'un différé de paiement. Le montant résiduel restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 3.500.000 Euros.
- Remboursement à hauteur de 300k€ du crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2015

EFI est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage mixte sis à Masny (59176), Route de Monchecourt.

Un compromis de vente de cet ensemble immobilier a été signé au mois de Février 2016 pour un prix de 210k€.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2015 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

<http://eurlex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ%3AL%3A2008%3A320%3ASOM%3AFR%3AHTML>

Les principes comptables adoptés par le Groupe sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2015 :

- IFRIC 21 : Taxes
- Améliorations annuelles du cycle 2011-2013

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 31 décembre 2015 et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée à cette même date :

- Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au cours de l'exercice :

- Amendement d'IAS 19 : Avantages du personnel,
- Améliorations annuelles des cycles 2010-2012.
- Amendements à IFRS 11 : Acquisition d'intérêts dans une entreprise commune,
- Améliorations annuelles des cycles 2012-2014,
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables,
- Amendements à IAS 27 : Méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels.
- Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Initiative informations à fournir.

- Normes et interprétations non entrées en vigueur et non adoptées par l'Union Européenne

- IFRS 9 : Instruments financiers,
- IFRS 14 : Comptes de reports réglementaires,
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients,
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence,
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement – Exemption d'établissement des comptes consolidés

Le groupe n'anticipe pas, à ce stade de ses analyses, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

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. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

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

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

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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.

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2015 par SOLVIMO EXPERTISE.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2015

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 les frais financiers.

5.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.11. CRÉANCES

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

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

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.14. IMPÔTS

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

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

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

Les actifs d'impôts différés sont 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 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	31/12/2015		Méthode consolidation	31/12/2014	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%	100,0%	holding	100,0%	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100,0%	70,0%	intégration globale	100,0%	70,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%	70,0%	intégration globale	70,0%	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99,0%	69,3%	intégration globale	99,0%	69,3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50,0%	35,0%	intégration globale	50,0%	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	50,0%	35,0%	intégration globale	50,0%	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100,0%	70,0%	intégration globale	100,0%	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%	mise en équivalence	50,0%	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%	80,0%	intégration globale	100,0%	80,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%			
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33,0%	22,9%	mise en équivalence	33,0%	22,9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%	non consolidée	50,0%	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%	non consolidée	50,0%	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%	non consolidée	50,0%	50,0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

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

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

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

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 22 sociétés au 31 décembre 2015.

La SCI FELIX est entrée dans le périmètre de consolidation depuis le 30 juin 2015.

Les entités « ZEN REAL ESTATE », « 100 Avenue Stalingrad » et « ICP France » sont entrées dans le périmètre de consolidation dès le 30 Juin 2014.

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	42.310	108	0	0	-1.660	40.758
Autres immobilisations incorporelles	700	100	0	0	0	800
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
Total	44.000	208	0	0	-1.660	42.548
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	38	83	0	0	0	121
Total des amortissements	38	83	0	0	0	121
Total net	43.961					42.427

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

Les écarts d'acquisition ne font l'objet d'aucun amortissement. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2015.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	102.020	15.982	0	0	10.473	128.474
Agencements constructions	5.590	0	0	0	0	5.590
Autres immobilisations corporelles	4.842	10.560	2.743	185	0	12.844
Total valeurs brutes	112.452	26.542	2.743	185	10.473	146.908
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	3.841	695	0	19	0	4.555
Total des amortissements	3.841	695	0	19	0	4.555
Immobilisations corporelles nettes	108.611					142.353

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

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 16 987 k€ au 31 décembre 2015 (juste valeur).

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

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Matières premières et fournitures	67		67	24
Stocks immobiliers	7.864	0	7.864	9.217
Total des stocks	7.931	0	7.931	9.242

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

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis.

Les principales évolutions intervenues au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2013	7.798	84	1.149	1.210	10.241
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	3.351		2.004	1.202	6.557
- Coût de revient ventes	-7.581				-7.581
Stocks au 31/12/2014	3.568	84	3.153	2.412	9.217
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	672		508	91	1.271
- Coût de revient ventes	-2.579			-45	-2.624
Stocks au 31/12/2015	1.661	84	3.661	2.458	7.864

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Clients et comptes rattachés	11.216	-2.133	9.083	11.827
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1.252	0	1.252	1.499
Autres créances	4.372	0	4.372	3.524
Charges constatées d'avance	97		97	71
Total des autres créances	5.720	0	5.720	5.094
Total des créances d'exploitation	16.936	-2.133	14.803	16.922

7.5. CAPITAUX PROPRES7.5.1. Capital

Le Groupe a procédé à deux opérations d'augmentation de son capital :

- Augmentation de capital par incorporation de réserves à hauteur de 2.315.958,13 €. La valeur nominale par action a ainsi été portée à 0,41 euros.
- Emission en numéraire de 355902 actions au prix de 8.20 euro/action. Le capital social a été augmenté de 145.919,82 € et la prime d'émission de 2.774.436,79 Euro.

Le capital social s'élève désormais à 3.067.590,07 €, divisé en 7.481.927 actions de 0,41 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2015, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2015.

7.5.4. Actions propres

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

Plusieurs opérations de cessions et de rachats d'actions sont intervenues au cours de l'exercice 2015 ramenant le montant des titres auto-détenues de 520.973,71€ au 31 décembre 2014 à 82.738,71€ à la clôture de l'exercice 2015.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 31/12/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2014	Variation
Emprunts bancaires	50.027	39.447	26.741	12.706	10.579	37.066	12.961
Contrats location financement	4.681	3.862	3.161	701	818	5.452	-771
Concours bancaires	459	0	0	0	457	194	264
Dépôts de garantie	4.969	4.521	4.521	0	448	5.267	-298
Autres dettes financières	9.899	8.688	8.688	0	950	11.320	-1.420
Total des dettes financières	70.034	56.518	43.111	13.407	13.253	59.299	10.735

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 31/12/2015	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	50.027	20.134	29.893	0
Contrats location financement	4.681	0	4.681	0
Concours bancaires	459	0	459	0
Dépôts de garantie	4.969	0	0	4.969
Autres dettes financières	9.899	282	0	9.617
Total des dettes financières	70.034	20.416	35.032	14.586

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	2.676	0	0	0	2.676
Dettes sociales	194	0	0	0	194
Dettes fiscales	4.443	0	0	0	4.443
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1.277	1.011	1.011	0	266
Autres dettes	1.332	1.084	1.084	0	247
Produits constatés d'avance	4.072	0	0	0	4.072
Total des autres passifs	13.995	2.095	2.095	0	11.899

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs	24.235	25.243
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	10.017	13.285
Autres	2.049	
Chiffre d'affaires	36.300	38.528

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Juste valeur immeubles	10.473	7.223
Juste valeur droits au bail	-1.660	5.698
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	8.813	12.921

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1.993	1.782
Intérêts des comptes courants d'associés	247	-60
Autres charges	0	87
Intérêts et charges assimilées (A)	2.240	1.810
Rémunération de la trésorerie et équivalents	25	31
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	25	31
Montant net des charges financières (A - B)	2.215	1.779

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Impôts exigibles	449	534
impôts différés	4.076	5.178
Impôts différés sur activation déficit	352	299
Impôts	4.877	6.011

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

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

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

8.2. PARTIES LIEES

- 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 2015, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 913 377 euros.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de la société DUBLIN d'un compte courant créditeur de 18 800 € à fin décembre 2015.
- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de EURASIA GROUPE d'un compte courant créditeur de 261.584,44 € à fin décembre 2015.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

- Avec la société EFI

- La société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait au 30 juin 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 30 juin 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières. Au 31 décembre 2015, ces avances ont été remboursées par compensation en compte courant.
- De son côté, EFI dispose à fin décembre 2015 d'une créance sur le Groupe EURASIA d'un montant global de 1 386 425 €uros.

- Avec les sociétés B.C.R.G. (Siret 49004871700014) et G.B.E. (Siret 52226336700016)

- BCRG et GBE sont des sociétés dont la principale activité est la réalisation de travaux dans le bâtiment. Le capital social de ces deux entités était partiellement détenu par la famille et des collaborateurs proches de M. Hsueh Sheng WANG. Les titres de ces deux entités ont fait l'objet d'une cession courant 2015 à des partenaires externes au Groupe et à son management.

- B.C.R.G a réalisé, courant 2015, des prestations au profit des sociétés du Groupe EURASIA pour un montant de près de 500 000 euros, dont 423 700 euros auprès de CENTRE EURASIA. Au 31 décembre 2015, B.C.R.G. détient une créance de 2 761 536 euros sur les sociétés du Groupe EURASIA, dont 2 740 760 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.

- G.B.E. a réalisé des prestations au profit de différentes sociétés du Groupe EURASIA pour un montant de 351 412 euros et détient une créance, au 31 décembre 2015, d'un montant total de 293 553 euros sur les sociétés du Groupe, dont 291 000 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration frais
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	2.719
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3.399
SCI BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	2.614
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4.800
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN REAL ESTATE)	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) à hauteur de 5 950 K€ + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 K€.	6.600
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1.225
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1.204
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	7.871
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	859
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	2.662
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2.096
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	9.600
EURASIA GROUPE	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	- Privilège de Prêteur de deniers - Délégation / cession des loyers	6.600
TRANSPLEX	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	Crédit en compte courant Caution solidaire de EURASIA GROUPE et garantie hypothécaire portant sur l'ensemble immobilier à Aubervilliers (57, rue de la Haie Coq)	4.560
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	5.608
EURASIA GROUPE	PALATINE		3.682
EURASIA GROUPE	Natixis		3.200
Total			69.299