

## **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 indiquons 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.*

## **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.