



**RAPPORT FINANCIER SOCIAL**  
**ANNUEL 2024**

Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b> .....	<b>4</b>
<b>ATTESTATION DU RAPPORT SOCIAL FINANCIER</b> .....	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2</b> .....	<b>5</b>
<b>PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 LE PERIMETRE DE LA SA EURASIA GROUPE</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 LE POTENTIEL DE LA SA EURASIA GROUPE</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3 EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES DU GROUPE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES, EN K€</b> .....	<b>7</b>
<b>2.4 CAPITAL SOCIAL</b> .....	<b>8</b>
2.4.1 <i>Evolution du capital social</i> .....	8
2.4.2 <i>Actionnaires détenant plus de 5% du capital et des droits de vote</i> .....	9
2.4.3 <i>Information sur l'attribution gratuite d'actions</i> .....	10
2.4.4 <i>Actionnariat salarié</i> .....	10
2.4.5 <i>Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique</i> .....	10
2.4.6 <i>Information sur l'attribution de bon de souscription</i> .....	11
2.4.7 <i>Les actions d'autocontrôle</i> .....	11
2.4.8 <i>Délégations financières</i> .....	11
<b>2.5 PLACE DE COTATION – EVOLUTION DU COURS DE BOURSE</b> .....	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 3</b> .....	<b>13</b>
<b>LES FACTEURS DE RISQUES</b> .....	<b>13</b>
3.1 <i>Risques liés à la propriété intellectuelle</i> .....	16
3.2 <i>Risques de marchés</i> .....	16
3.3 <i>Valeur et principe d'action</i> .....	17
3.4 <i>Contrôle interne</i> .....	17
<b>CHAPITRE 4</b> .....	<b>20</b>
<b>GOVERNANCE D'ENTREPRISE</b> .....	<b>20</b>
4.1 <i>Les principes de gouvernance</i> .....	20
4.1.1 <i>Composition du conseil d'Administration</i> .....	20
4.1.2 <i>Information et renseignements individuels sur les mandataires sociaux</i> .....	21
4.1.2.1 <i>Règlement intérieur</i> .....	24
4.1.3 <i>Relation avec les actionnaires</i> .....	26
4.2 <i>Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales</i> .....	26
4.3 <i>Conventions réglementées</i> .....	26
4.4 <i>Rémunération et avantages</i> .....	26
4.5 <i>Création de Comités spécialisés</i> .....	27
<b>CHAPITRE 5</b> .....	<b>28</b>
<b>RAPPORT SOCIAL DE GESTION</b> .....	<b>28</b>
6.1 <i>Activité de la Société</i> .....	28
6.2 <i>Filiales et participations</i> .....	29
6.3 <i>L'activité de la Société au cours de l'exercice</i> .....	29
6.3.1 <i>Compte de résultat</i> .....	29
6.4 <i>Affectation du résultat</i> .....	34
6.5 <i>Variation des capitaux propres</i> .....	34
6.6 <i>Les dividendes</i> .....	36

6.6.1	<i>Paiement des dividendes</i> .....	36
6.6.2	<i>Les distributions antérieures</i> .....	36
6.7	<i>Les charges non déductibles fiscalement</i> .....	36
6.8	<i>Evènements important survenus au cours de l'exercice sur la SA EURASIA GROUPE</i> .....	37
6.8.1	<i>Evènement relatif au Conseil d'administration</i> .....	37
6.8.2	<i>Evènement relatif à la structure</i> .....	37
6.9	<b>EVENEMENTS IMPORTANT SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE.</b> .....	37
6.9.1	<i>Evènements relatif au Conseil d'administration</i> .....	37
6.9.2	<i>Evènements marquant depuis la clôture de l'exercice</i> .....	37
6.10	<b>CONVENTIONS REGLEMENTEES.</b> .....	39
<b>CHAPITRE 6</b> .....		<b>41</b>
<b>ARRETE DES COMPTES</b> .....		<b>41</b>
<b>CHAPITRE 7</b> .....		<b>42</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> .....		<b>42</b>
<b>CHAPITRE 8</b> .....		<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMTEPS CONSOLIDES</b> .....		<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
<b>CHAPITRE 9</b> .....		<b>43</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES</b> .....		<b>43</b>
<b>CHAPITRE 10</b> .....		<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES SUR LES REMUNERATIONS</b> .....		<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
<b>PROJETS DE RESOLUTIONS</b> .....		<b>44</b>
<b>A L'ASSEMBLEE DU 18 OCTOBRE 2024</b> .....		<b>44</b>

# CHAPITRE 1

## ATTESTATION DU RAPPORT SOCIAL FINANCIER

**EURASIA GROUPE**

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

**Personne responsable du rapport Financier Annuel :**

Monsieur WANG Hsueh Sheng

Président Directeur Général

Et Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA GROUPE

**Attestation :**

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA GROUPE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

## CHAPITRE 2

# PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES

### 2.1 Le périmètre de la SA EURASIA GROUPE

Créée en 1993, la Société EURASIA GROUPE a pour activité de constituer et valoriser un patrimoine immobilier au travers de sociétés foncières. Son patrimoine brut expertisé ressort à 222 M€ au 31 décembre 2024

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

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

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

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

Quant aux promotions immobilières, la sélection des terrains des immeubles, et des intervenants à la

construction est faite avec soin, tant au regard de la qualité de l'actif et la rentabilité du programme.

Au terme de l'exercice 2024, le parc immobilier géré par le Groupe est de 374 000m<sup>2</sup> sur 33 sites intégralement, gérés par la société EURASIA GROUPE, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché de l'immobilier locatif en Ile de France.

Au 31 décembre, le Groupe EURASIA détient aussi du foncier pour réaliser plus de 156.000 m<sup>2</sup> de surface brute.

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

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

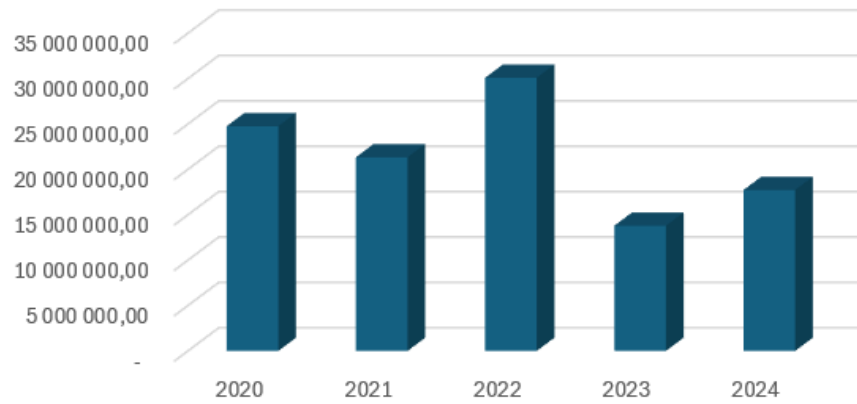
Compte tenu de la crise immobilière, EURASIA GROUPE ne développe plus de programmes aux fins de promotion immobilière mais se concentre sur la restructuration de la Tour de la Villette et sa parfaite transformation en hôtel.

C'est ainsi, qu'au cours de l'exercice 2022, nous avons obtenu le changement de destination de cet immeuble nous permettant de construire au sein de cet édifice, un ensemble hôtelier de plus de 1000 chambres répartis sur 35 étages et 43 000m<sup>2</sup>.



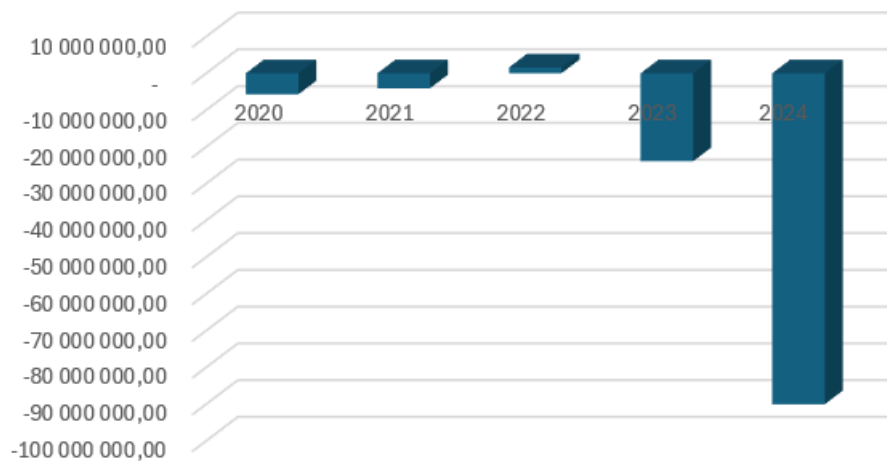
### 2.3 Evolution des principaux chiffres du Groupe sur les cinq dernières années, en K€

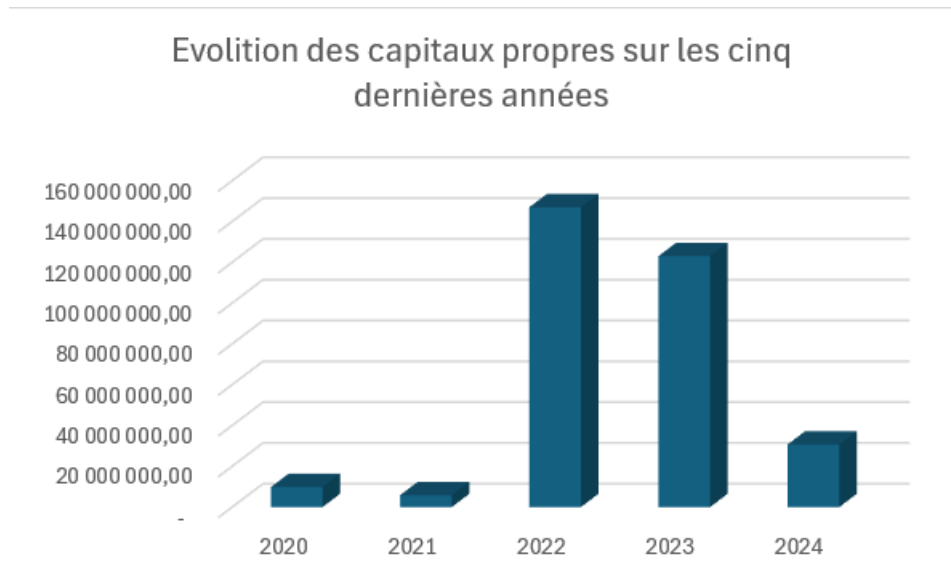
Evolution du chiffre d'affaire sur les cinq dernières années



Evolution du résultat sur les cinq dernières années

Zone de graphique





## 2.4 Capital social

### 2.4.1 Evolution du capital social

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

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

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

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

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

1.275.000 €.

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

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

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

L'assemblée générale extraordinaire réunie le 27

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

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

Aux termes des délibérations du Conseil

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

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

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

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

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

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

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2024 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
WANG Hsueh Sheng	2.113.233	27,90 %	4 226 466	28,24 %
Fonds d'Investissement BG	2 680 000	35,38 %	5 360 000	35,82 %
<b>TOTAL des actions et droits de votes existants</b>	<b>7 575 503</b>	<b>100%</b>	<b>15 115 006</b>	<b>100%</b>

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

### **2.4.3 Information sur l'attribution gratuite d'actions**

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

### **2.4.4 Actionnariat salarié**

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

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

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

En application de l'article L 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons ci-après les

éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique.

Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4.7 Les actions d'autocontrôle

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

Certaines filiales du Groupe (dont STM<sub>7</sub>) détiennent des actions du Groupe.

## 2.4.8 Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2024.

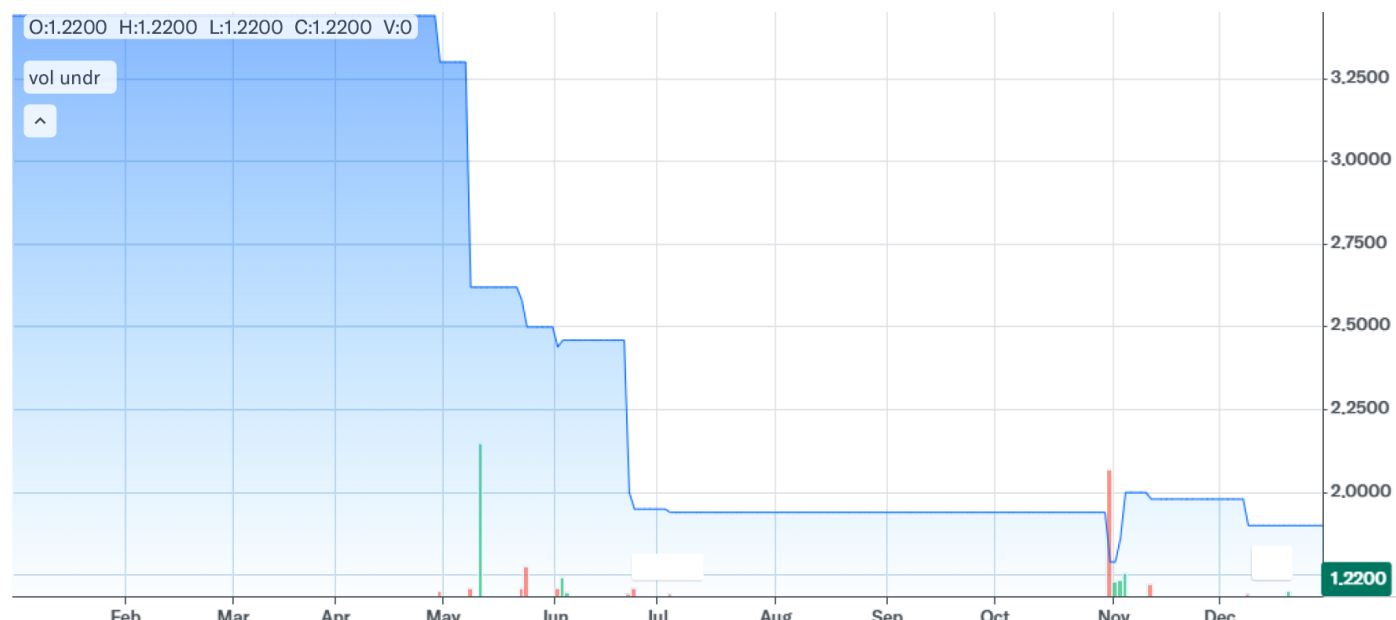
## 2.5 Place de cotation – Evolution du cours de bourse

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

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

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA GROUPE au 31 décembre 2024, ressort de l'ordre de 9,2 M€.

Sur l'exercice 2024, le cours de l'action EURASIA GROUPE a évolué comme suit :



Il convient néanmoins de faire mention que la Société EURASIA GROUPE a vu son cours suspendu au cours de l'exercice 2024 au 10 juillet 2024.

Cette suspension résulte de la non-publication des comptes annuels 2024

Dès la publication du présent rapport, la société EURASIA GROUPE demandera auprès de l'Autorité des Marchés le rétablissement de sa cotation

## CHAPITRE 3

# LES FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

☐ Risques de dépendances de certains clients.

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

☐ Risques liés à la commercialisation de certains actifs

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

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

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

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

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

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

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

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

dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime.

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

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

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

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

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

Ils regroupent les aléas liés aux obtentions d'autorisations d'exploitations commerciales et de permis de construire et à leurs recours éventuels, et également les risques opérationnels de la construction et de la commercialisation. Les projets d'investissements immobiliers doivent être

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ▣ Risques contentieux

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

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

#### ▣ Risques liés à la crise énergétique

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

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

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

### **3.2 Risques de marchés**

#### ▣ Risques de liquidité

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

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

#### ▣ Risques de taux d'intérêts

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

#### ▣ Risques de change

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

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

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

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

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

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

#### ▣ Risques de liquidité

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4 Contrôle interne**

#### **☐ Dispositif de contrôle interne**

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

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

Il s'applique aux :

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

À ce jour, ces procédures existent uniquement de manière informelle. À la demande des commissaires aux comptes, elles feront prochainement l'objet d'une formalisation écrite en interne et seront validées par les différents services concernés.

#### **Pilotage du dispositif**

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

#### **Rôle de l'organe délibérant**

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

#### **Rôle de l'organe exécutif**

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

Le directeur du département Juridique en particulier fixe clairement les rôles et responsabilités en matière de contrôle interne aux personnes compétentes et leurs

attribuent les moyens adéquats pour une mise en œuvre efficiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Dispositif de contrôle permanent**

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

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

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

Cette procédure repose sur 3 niveaux distincts :

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

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

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



## CHAPITRE 4

# GOVERNANCE D'ENTREPRISE

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

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

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

► Le Mandat d'administrateur de **Monsieur WANG Hsueh Sheng** a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire en date du 25/06/2021 pour une durée de 6 années et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes clos 2026.

► **Monsieur WANG Lionel a été nommé administrateur** par l'Assemblée générale ordinaire en date du 25/06/2021 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes

de l'exercice clos le 31 décembre 2026 à réunir au plus tard le 30 juin 2027. Son mandat s'est arrêté par son décès au 11 novembre 2024.

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

► Le Mandat d'administrateur de **Madame WANG Pen** a accepté par délibération d'assemblée générale en date du 18 octobre 2024 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029. Cet administrateur, non salarié, n'ayant aucun lien de filiation avec Monsieur WANG Hsueh Sheng est déclaré « indépendant ».

Le Mandat d'administrateur de **Monsieur Philippe MAURICE** a accepté par délibération d'assemblée générale en date du 18 octobre 2024 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

En application de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et les hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, le Conseil d'Administration doit comporter une proportion de 40% de femmes. L'article L225-18-1 le code du commerce stipule en outre que dans les conseils d'administration de petite taille (8 membres au plus), l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à 2. La règle n'est pas encore respectée en l'espèce.

#### **4.1.2 Information et renseignements individuels sur les mandataires sociaux.**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code du Commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices et la suivante :

**Hsueh ShengWANG**5 rue Jean Monnet  
95880 ENGHEN LES BAINS

Nationalité : Française

Né le: 09/02/1965 à ZHEJIANG

Etat civil:

**Détentions**

Société	SIRET	Capital social	Catégorie de titres	Quantité	% contrôle	% d'intérêt
EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Actions	2113233	27.90 %	26.68 %
EURASIA MEDIA		20 000.00 euros	Actions	5000	25.00 %	25.00 %
FONDS D		10 000.00 euros	PROPRIETE	900	90.00 %	90.00 %
FAMILI LI		10 000.00 euros	Parts sociales	299	74.75 %	74.75 %
TOP ARCHI		5 000.00 euros	Actions	120	24.00 %	24.00 %
BONY SAS		1 000.00 euros	Actions	71	71.00 %	71.00 %
SOCIETE DES TUBES		306 647.00 euros	Actions	5	0.02 %	0.02 %
SCCV EIFFEL		2 000.00 euros	Parts sociales	1	1.00 %	1.00 %
EURASIA FONCIERE	3287184990009	1 680 264.48	Actions	1	0.00 %	0.00 %
EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Droit de vote simple	0	27.90 %	26.68 %

**Mandats**

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction	Date d'échéance
BADICO		Gérant	22/12/2020	
BONY		Gérant	24/01/2012	
BONY A		Gérant	01/02/2017	
BONY SAS		Président	30/07/2019	13/02/2020
CENTRE EURASIA		Gérant	20/10/2011	
COSMOD PARIS		Président	17/03/2021	
EURASIA ASSET MANAGEMENT		Président	01/12/2016	
EURASIA GESTION PATRIMOINE	7512370250003	Gérant	07/02/2014	
EURASIA GROUPE		Directeur général	01/01/2000	31/12/2026
EURASIA GUYANCOURT FIANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA INVESTISSEMENT 1		Président	31/01/2023	
EURASIA LA BOISSE FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA LISSES FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA LOCATION	8833824180001	Président	07/05/2020	

EURASIA MEDIA GROUPE		Président	23/04/2020	
EURASIA MEYLAN FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA PATRIMOINE		Président	15/07/2014	
EURASIA PESSAC FINANCE		Gérant	23/11/2006	
EURASIA PROPERTY MANAGEMENT		Gérant	28/01/2022	
EURASIA SAINT ETIENNE FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA STAINS		Président	08/11/2022	
EURASIA TOURS FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA TV		Président	05/04/2013	
EURORAISER		Président	07/11/2022	
FAMILI LI		Gérant	13/07/2007	
FONDS D'INVESTISSEMENT BG		Gérant	28/07/2009	
<u>H.D</u>		Gérant	23/01/2013	
HERALD BLANC MESNIL		Gérant	28/03/2017	
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS		Président	26/07/2016	
HOTELIERE PARIS VILLETTE		Président	02/12/2020	
LES RIVES DE PUBLIER		Président	11/01/2023	
LES RIVES DE THONON		Président	11/01/2023	

LES RIVES DE THONON		Président	11/01/2023	
MG FERRY		Gérant	15/03/2022	
RIWA		Gérant	27/07/2005	
SCCV EIFFEL FLOQUET		Gérant	25/07/2023	
SCCV LE MESNIL		Gérant	27/05/2021	
SCCV VILLA VITELLE		Gérant	11/03/2021	
SCCVRESIDENCE EIFFEL		Gérant	02/04/2021	
SCI DES HEVEAS		Gérant	08/04/2021	
SCI ZAK		Gérant	24/12/2020	
SIPE		Président	07/03/2022	
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL		Président du Conseil d'administration	13/09/2018	31/08/2027
TOUR DE LA VILLETTE		Gérant	31/01/2022	
TOUR DU FORUM		Président	20/11/2019	
TRANSPLEX		Gérant	03/02/2009	
VELETCH		Président	07/07/2016	
VILLAGE EIFFEL	9043046070001	Gérant	12/10/2021	
VILLETTE 1		Président	31/01/2023	

<b>SandrineWANG</b> 40 rue Mathurin Regnier 75015 PARIS		
<b>Nationalité:</b>	française	
<b>Né le:</b>	06/04/1988	à Lille
<b>Etat civil:</b>	Célibataire	

### Détentions

Société	SIRET	Capital social	Catégorie de titres	Quantité	% contrôle	% d'intérêt
EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Actions	39999	0.53 %	0.50 %
FAMILI LI		10 000.00 euros	Parts sociales	40	10.00 %	10.00 %
SOCIETE DES TUBES		306 647.00 euros	Actions	5	0.02 %	0.02 %
EURASIA FONCIERE	3287184990009	1 680 264.48	Actions	1	0.00 %	0.00 %
EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Droit de vote simple	0	0.53 %	0.50 %

### Mandats

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction	Date d'échéance
EURASIA GROUPE		Administrateur	25/06/2021	31/12/2026
KIDS DISTRIBUTION		Gérant	08/12/2017	
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL		Administrateur	13/09/2018	31/08/2027

#### 4.1.2.1 Règlement intérieur

##### ➤ Missions du Conseil d'administration

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

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

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

##### ➤ Convocation des administrateurs

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

##### ➤ Information des administrateurs

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

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

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

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

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

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

➤ Confidentialité des informations

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

Si le Conseil d'administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, ses membres doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant

qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

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

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

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

➤ Comptes rendus de séances

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président, par le Directeur Général ou par tout délégué mandataire dûment habilité à cet effet.

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

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

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

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

#### **4.1.3 Relation avec les actionnaires**

Le Conseil d'administration s'assure que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les

#### ➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

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

actionnaires les plus significatifs qui en expriment la demande

#### **4.2 Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales**

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

#### **4.3 Conventions réglementées**

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

#### **4.4 Rémunération et avantages**

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

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

d'administrateur au sein de la SA EURASIA GROUPE

Par souci d'exhaustivité et dans le respect du principe de transparence, seul monsieur WANG

Hsueh Sheng, président du conseil d'administration perçoit une rémunération au titre de son contrat de travail il a également un avantage en nature par la mise à disposition d'un véhicule de fonction.

#### **4.5 Création de Comités spécialisés**

EURASIA GROUPE, à l'issue de l'assemblée générale, mettra en place au sein de son organisation des comités spécialisés, répondant ainsi aux préconisations de gouvernances et aux recommandations majeures du code Afep-Medef et du code de MiddleNext du gouvernement d'entreprise.

Il est rappelé que les comités spécialisés assurent la préparation des travaux du Conseil sans se substituer à ce dernier ; ils émettent des recommandations, la responsabilité des décisions

restant la prérogative collégiale de l'ensemble des administrateurs.

A cette fin, EURASIA GROUPE n'a pas encore mis en place les comités spécialisés suivants qu'elle s'engage à définir sur l'exercice 2025 :

- Comité spécialisé sur la Responsabilité sociale et environnementale
- Comité d'Audit
- Comité d'éthique et des risques

# CHAPITRE 5

## RAPPORT SOCIAL DE GESTION

### 5.1 Activité de la Société

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

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

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

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

Au niveau du Groupe, la Société a pour mission :

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

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

## 5.2 Filiales et participations

Société	Nombre de titres	% de contrôle	% d'intérêt
NEXUM-ASSET & FIDUCIE	1000	100.00 %	100.00 %
HOTELIERE PARIS-VILLETTE	100	100.00 %	100.00 %
HOTEL EURASIA-ORLY-RUNGIS	100	100.00 %	100.00 %
TRANSPLEX	500	100.00 %	100.00 %
VELETCHE	7810	100.00 %	100.00 %
EURASIA-PATRIMOINE	2500	100.00 %	100.00 %
HERALD-BRAMSCHE	127	100.00 %	100.00 %
HERALD-BLANC-MESNIL	127	100.00 %	100.00 %
SOCIETE-DES-TUBES-DE-MONTREUIL	20092	99.92 %	99.92 %
SCCV-EIFFEL-FLOQUET	99	99.00 %	99.00 %
EURORAISER	365	81.11 %	81.11 %
EURASIA-TV	500	50.00 %	50.00 %
SCCV-VILLA-VITELLE	50	50.00 %	50.00 %
BONY-SAS	29	29.00 %	29.00 %
MAMS	18	20.00 %	20.00 %
SCI-ZAK	24	10.00 %	10.00 %
SCCV-LE-MESNIL	10	10.00 %	10.00 %
FAMILI-LI	20	5.00 %	5.00 %
EURASIA-GROUPE	4379	0.06 %	0.05 %
EURASIA-INVESTISSEMENT-1	100	50.00 %	0.01 %
COSMOD-PARIS	5	5.00 %	0.00 %
VILLAGE-EIFFEL	10	10.00 %	0.00 %
SIPE	4015	73.00 %	0.00 %
GROUPE-PARMENTIER	15999	99.99 %	0.00 %
BONY-A	198		

## 5.3 L'activité de la Société au cours de l'exercice

Les comptes annuels de la SA EURASIA GROUPE, arrêtés au 31/12/2024, ont été établis conformément aux règles légales françaises et selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux retenus pour l'établissement des comptes du précédent exercice.

### 5.3.1 Compte de résultat

Nature	31/12/2024	31/12/2023
--------	------------	------------

<b>Chiffre d'affaires</b>	14 360 781	12 804 767
<b>Résultat d'exploitation</b>	(7 592 610)	(4 005 052)
<b>Résultat financier</b>	(58 136 679)	(8 596 984)
<b>Résultat courant</b>	(65 729 289)	(12 602 036)
<b>Résultat exceptionnel</b>	(2 915 109)	(14 223 473)
<b>Résultat de l'exercice</b>	(65 847 869)	(23 925 649)

L'exercice clos le 31 décembre 2024 a permis de générer un **chiffre d'affaires** hors taxe de 14 360 781 €, contre 12 804 767 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une hausse significative de 12,15 %.

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

<b>Nature</b>	<b>Exercice clos 31/12/2024</b>	<b>Exercice clos 31/12/2023</b>
Ventes de marchandises	101 000	685 555
Production vendue de services	14 529 781	12 119 212
<b>Total</b>	<b>14 360 781</b>	<b>12 804 767</b>

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

Nature	31/12/2024	31/12/2023
<b>Achats de matières premières</b>	481 468	487 636
<b>Autres achats et charges externes</b>	14 389 081	11 392 060
<b>Impôts et taxes</b>	897 455	718 572
<b>Salaires et traitements</b>	467 291	580 363
<b>Charges sociales</b>	128 892	178 750
<b>Dotation aux amortissements sur Immobilisations</b>	870 596	994 579
<b>Dotation aux provisions sur actif Circulant</b>	4 809 000	1 980 463
<b>Dotation pour risques et charges</b>	731 199	1 462 397
<b>Autres Charges</b>	0	84

Le total des charges d'exploitation s'élève à **21 774 982 €** au 31 décembre 2024 contre 17 794 904 € au 31 décembre 2023, soit une hausse de 18,28 %.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à **(7 592 610) €** au 31 décembre 2024, contre **(4 005 052) €** au 31 décembre 2023 au regard de l'augmentation des honoraires de conseil (+139,5%) et divers dont ABSOLUTE (+100%, en valeur 1.8 M€)

**√ Les produits financiers**

Nature	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits financiers</b>	3 039 388	1 429 822
<b>Charges financières</b>	61 176 067	10 026 806

D'où un **résultat financier** de **(58 136 679) €** au 31 décembre 2024 contre (8 596 984) € au 31 décembre 2023

Le résultat courant avant impôts est porté à **(65 729 289) €** au 31 décembre 2024 contre (12 602 036) € au 31 décembre 2023

**√ Les produits exceptionnels**

Nature	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>	13 835 237	2 843 967
<b>Charges exceptionnelles</b>	16 750 346	17 067 440

D'où un **résultat exceptionnel** de **(2 915 109) €** au 31 décembre 2023 contre (14 223 473) € au 31 décembre 2024

L'**impôt sur les bénéfices** est de **(2 796 529) €** au 31 décembre 2024 contre un IS de **(2 899 860) €** au 31 décembre 2023

Le **résultat net comptable** se traduit par une perte de **(65 847 869) €** au 31 décembre 2024 contre un bénéfice de **(23 925 649) €** au 31 décembre 2023

Malgré une hausse du chiffre d'affaires, les charges d'exploitation et surtout les charges financières (près de 61,2 M entraînent une perte nette 65,8 M€

L'exercice est donc marqué par une dégradation très importante du résultat.

**√ Les créances**

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2024 à **7 248 033 €** contre 7 176 872 € au 31 décembre 2023.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2024 à 8 395 702 € contre 9 093 657 € au 31 décembre 2023.

### √ L'endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé à **3 668 541 €** au 31 décembre 2024 contre 6 714 228 € au 31 décembre 2023, soit une baisse substantielle de 45,4%

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2024 à **106 067 866 €** contre **110 067 567 €** au 31 décembre 2023

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2023 à la somme de **5 442 242 €** contre 7 352 707 € au 31 décembre 2022.

### √ actif immobilisé

L'actif immobilisé s'élève à 177 M€ contre 238 M€ en 2023, soit une baisse de 61 M€ Cette évolution résulte principalement d'une diminution des immobilisations (notamment terrains et constructions) et de fortes provisions sur les titres de participation et les créances rattachées. Les disponibilités progressent légèrement, assurant une certaine liquidité.

### √ Le délai de paiement des fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC		12 218 599			12 218 599					
% du total des Achats		100								
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										

Montant TTC		
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>		

**√ Le délai de paiement des clients**

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC		7 248 033			7 248 033					
% du total des Achats		100								
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>										

**5.4 Affectation du résultat**

- Perte de l'exercice : **65 847 869 €**
- A la réserve légale : **0 €**
- Le solde au poste « report à nouveau » : **(24 920 783)**
- Nouveau solde du poste « report à nouveau » : **(90 768 652) €**

**6.1 Variation des capitaux propres**

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2023 a été affecté en report à nouveau,

<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</b>				
Rubriques	Au 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2024
Capital appelé versé	8 094 883			8 094 883
Ecart de réévaluation libre 2021	138 492 040		7 176 000	131 316 040
Réserve légale prop.dite	306 759			306 759
Autres réserves	1 048 400	7 176 000		8 224 400
Report à nouveau (solde débiteur)	-995 134	-23 925 649		-24 920 783
Résultat de l'exercice N-1	-23 925 649	23 925 649		
Résultat de l'exercice		-65 847 869		-65 847 869
<b>Capitaux propres</b>	<b>123 021 299</b>	<b>-58 671 869</b>	<b>7 176 000</b>	<b>57 173 429</b>

<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</b>				
Rubriques	Au	Augmentation	Diminution	Au
	31/12/2023			31/12/2024
Capital appelé versé	8 094 883			8 094 883
<del>Ecart de réévaluation libre 2021</del>	<del>138 492 040</del>		<del>7 176 000</del>	<del>131 316 040</del>
Réserve légale prop.dite	306 759			306 759
Autres réserves	1 048 400	7 176 000		8 224 400
Report à nouveau (solde débiteur)	-995 134	-23 925 649		-24 920 783
Résultat de l'exercice	-23 925 649	-41 221 911		-65 147 560
	<b>123 021 299</b>	<b>-57 971 560</b>	<b>7 176 000</b>	<b>57 873 738</b>

On rappelle aux lecteurs, le traitement des revalorisations des immobilisations corporelles et financières

IMMOBILISATIONS ( & TRAITEMENT DE L ECART DE REEVALUATION										
Rubriques	Valeur d'origine 31/12/2023	Ecart de Réévaluation	Valeur Réévaluée	Acquisition et cession	Valeur Residu 31/12/2024	Amortissement et provsion antérieur	Amortissement et provsion exercice	Reprise Amort & Prov exercice	Valeur Résiduelle	Amort-Prov Réintégrée
Terrain	4 665 000		4 665 000	-2 700 000	1 965 000					
Construction	9 664 610	7 212 000	16 876 610	6 300 000	10 576 610	7 191 396	4 747 579	3 114 988	1 752 623	423633

**IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET TRAITEMENT DE L ECART DE REEVALUATION**

**Titre immobilisé**

Rubriques	Valeur d'origine	Ecart de Réévaluation	Valeur Réévaluée 31/12/2023	Acquisition année 2024	Cession année 2024	Valeur Réévaluée 31/12/2024	reprise ecart reevaluation
Titres immobilisés	38 163 366	129 672 040	167 835 406	150 300	2 281 700	165 704 006	2 276 200

**Créance rattachées à des participations**

Rubriques	Valeur 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Valeur 31/12/2024	Dépréciation	Valeur Nette
Créances rattachées	52 583 914	6 301 704	6 049 566	52 836 052	22 903 779	29 932 273

**IMMOBILISATIONS CORPORELLES REEVALUEES**

Rubriques	Valeur d'origine	Ecart de réévaluation	Valeur réévaluée 31/12/2023	Acquisition	Cession	Valeur réévaluée 31/12/2024	reprise écart de réévaluation
Terrain	3 057 000	1 608 000	4 665 000		2 700 000	1 965 000	1 470 000
Construction	9 664 610	7 212 000	16 876 610		6 300 000	10 576 610	3 430 000

**IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET TRAITEMENT DE L ECART DE REEVALUATION**

Rubriques	Valeur d'origine	Ecart de réévaluation	Valeur réévaluée 31/12/2023	Acquisition	Cession	Valeur réévaluée 31/12/2024	reprise écart de réévaluation
Titres immobilisés	38 163 366	129 672 740	167 836 106	150 200	2 281 700	165 704 606	2 276 000

## 6.2 Les dividendes

### 6.2.1 Paiement des dividendes

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

### 6.2.2 Les distributions antérieures

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

## 6.3 Les charges non déductibles fiscalement

Les charges non déductibles de l'exercice s'élèvent à la somme de 674 598

## **6.4 Evènements important survenus au cours de l'exercice sur la SA EURASIA GROUPE**

### **6.4.1 Evènement relatif au Conseil d'administration**

Au niveau du Conseil d'Administration, il convient de prendre en compte le décès de Monsieur WANG Hsueh Sheng qui met fin à son mandat d'administrateur, en novembre 2025

### **6.4.2 Evènement relatif à la structure**

Il n'y a pas d'évènements marquants relatif à la structure

## **6.5 Evènements important survenus depuis la clôture de l'exercice.**

### **6.5.1 Evènements relatif au Conseil d'administration**

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

### **6.5.2 Evènements marquant depuis la clôture de l'exercice**

Par contrat en date du 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (ASD) a souscrit un emprunt obligataire portant [i](#)

Intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par Eurasia Foncière Investissements (« EFI») pour un montant de 2.600.000€.

Le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE (EG) la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUTE et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2024, ABSOLUTE SECURED DEBT a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUTE à EURASIA GROUPE (EG), EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT (EFI) et d'autres sociétés débitrices du groupe EG.

Afin de résoudre leur différend EFI et la ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ASD. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill » jusqu'au 10 mars 2025.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire et la dégradation de la valeur de la Société, EFI et ASD ont souhaité poursuivre leurs discussions dans le cadre d'une conciliation sous l'égide du Tribunal de Commerce, élargie aux autres créanciers obligataires et financiers du groupe EG (SAAR, Anaxago, Elyseum, River Bank et Andamera), Celle-ci a abouti à un accord en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits d'un programme de cession d'actifs immobiliers.

Au terme de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, il est stipulé que jusqu'au complet remboursement des sommes dues (capital, intérêts, accessoires et charges) aux Créanciers, les sociétés du groupe EG s'engagent à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EG à quelque titre que ce soit et sous quelque forme que ce soit.

Cette disposition a notamment pour conséquence que la Société EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22,437 M€ vis-à-vis d'EFI tant que l'intégralité des emprunts n'a pas été remboursé.

Compte tenu du fait que la Société EURASIA GROUPE a signé les mêmes accords que EFI avec les mêmes créanciers, on peut affirmer que sa pérennité n'est plus remise en cause, tant que le programme de cession et de remboursement est respecté.

Également, poursuivant sa politique de désendettement, EURASIA GROUPE ou ses filiales ont cédé :

- Le 25 juin 2025 ; propriété de STM, divers droits à construire pour un montant de 7.654.640 € HT sis 5 rue du Parc à LE BLANC MESNIL
- Le 25 juin 2025 ; propriété de STM, divers droits à construire pour un montant de 10 345.361 € HT sis 5 rue du Parc à LE BLANC MESNIL
- Le 25 juillet 2025, propriété de STM, un terrain sis 2, rue de Verdun à LE BOURGET pour un montant de 9.000.000 €
- Le 25 juillet 2025, propriété de la Société JIMEI , un immeuble sis 2, rue Nicolas Robert à AULNAY pour un montant de 7.000.000 €
- Le 30 juillet 2025, propriété d'EURASIA, le terrain avec les droits à construire pour un montant de 12.774.000 €, sis 49, rue de la Haie Coq à AUBERVILLIERS
- Le 30 juillet 2025, propriété de BNB SAPHIR, un immeuble sis 6/8, rue Clément Ader à LA COURNEUVE pour un montant de 4 398 000 €

## **6.6 Continuité d'exploitation.**

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 21 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remise en cause au 31 décembre 2024.

## **6.7 Conventions réglementées.**

***Nature et objet : Taux conventionnel appliqué au titre de la convention de trésorerie***

**Personnes concernées :** Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE, société actionnaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote.

**Modalités :** Une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2021.

Au 01 décembre 2023, avec effet rétroactif au 01<sup>er</sup> janvier 2023, il a été régularisé un avenant portant l'intérêt à 3%)

Le 30 juillet 2024, l'avenant 11 a été régularisé, fixant les modalités de remboursement en les termes :

Au 31/12/2024, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 21 017 325 Euros.

***Nature et objet : Modalité de remboursement du compte courant entre EFI et EURASIA GROUPE :***

**Personnes concernées :** Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE, société actionnaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote.

**Modalités :** Une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2021.

Au 01 décembre 2023, avec effet rétroactif au 01<sup>er</sup> janvier 2023, il a été régularisé un avenant portant l'intérêt à 3%)

Le 30 juillet 2024, l'avenant 11 a été régularisé, fixant les modalités de remboursement en les termes :

*Les parties conviennent que la SA EURASIA GROUPE procède au remboursement de sa dette à hauteur de 22.437.461 € selon les modalités ci-après :*

- 50% de la dette au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- 25% de la dette au plus tard le 30 mars 2025 ;
- Le solde de la dette augmentée des intérêts échus au plus tard le 30 Juin 2025.

*A défaut de remboursement d'une seule échéance, les parties auront le choix de :*

- Proroger les délais ci-avant énoncés ;
- D'accepter la cession d'un actif propriété de la SA EURASIA GROUPE au profit de la SA EFI en contrepartie de sa créance.
- Déprécier la créance pour constater des difficultés de la EFI de recouvrer son compte courant auprès de la SA EURASIA GROUPE.

Au 31/12/2024, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 21 017 325 Euros.

Pour parfait information, on rappellera les conventions anciennes s'appliquant sur l'exercice
---

***Nature et objet : convention de gestion de trésorerie EURASIA et ses filiales:***

**Personnes concernées :** Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EURASIA GROUPE

et Président de EFI

et

Gérant des sociétés :

SNC BONY SNC BONY A SCCV HD

SNC JARDIN DU BAILLY

SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (ex ZEN REAL ESTATE)

SNC BONY A

SNC BONY

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 31 décembre 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration entre la société EURASIA GROUPE et les sociétés filiales, sociétés bénéficiaires des apports de trésorerie au taux de 3% depuis l'avenant en date du 01<sup>er</sup> décembre 2023

## **CHAPITRE 6**

# **ARRETE DES COMPTES**

Les administrateurs de la Société EURASIA GROUPE se sont réunis le 24 février 2026 pour arrêter les comptes sociaux annuels ci-après annexés.

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

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

# **CHAPITRE 7**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**



**GL Commissaires Associés**  
Audit, commissariat aux comptes, expertise, conseil

## **EURASIA GROUPE SA**

Société Anonyme au capital de 8 094 882,81 euros

R.C.S: 391 683 240 RCS PARIS

6 Rue Emile Reynaud

75019 PARIS

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

Exercice clos le 31/12/2024

***Cabinet GL COMMISSAIRES ASSOCIES***

*Siège social : 235 Boulevard Clémenceau*

*59700 MARCQ-EN-BAROEUL*

***Cabinet AUDIT ET CONSEIL UNION***

*Siège social : 17 Bis rue Joseph-de-Maistre*

*75018 PARIS*

*Membre de Kreston Global*



## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 2024, à la date d'émission de notre rapport.

DS  
JF

DS  
GL

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimé ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans les notes de l'annexe des comptes annuels aux paragraphes « 7.1 Evènements postérieurs à la date de clôture » relative au financement du groupe et « 7.2 Continuité d'exploitation ».

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

- Votre société détient des immeubles de placement et des participations dans des sociétés immobilières dont le montant net figurant au bilan du 31 décembre 2024 s'établit respectivement à 2.217.019 Euros et 140.058.241 Euros et des créances sur ces participations pour un montant de 29.932.272 Euros.

Ces immeubles, ces participations et ces créances sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés le cas échéant sur la base de leur valeur recouvrable selon les modalités décrites en annexe dans les notes « Immobilisations corporelles et incorporelles », « Immobilisations financières », « Provision sur créances rattachées à des créances liées en participation » et « Provisions inscrites au bilan ».

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues par l'arrêté des comptes, nous nous sommes assurés de la correcte évaluation de ces actifs, notamment en nous appuyant sur les rapports des experts immobiliers du groupe. Nous avons examiné leurs méthodologies et paramètres d'évaluation et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

- La note de l'annexe « 7.2 Continuité d'exploitation » donne des informations sur la continuité d'exploitation de votre société, notamment au regard de sa situation de financement.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés que ces informations étaient suffisantes et appropriées.



## Vérifications spécifiques

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

Nous signalons que l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 n'a pas été réunie dans le délai légal.

### *Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires*

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### *Informations relatives au gouvernement d'entreprise*

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

### *Autres informations*

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

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

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



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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

Fait à Paris, le 18 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

DocuSigned by:  
*Jean-Marc FLEURY*  
B23B5DD6241F44E...

AUDIT ET CONSEIL UNION  
Jean-Marc FLEURY

DocuSigned by:  
*Grégory LOYEZ*  
952971F1A129450...

GL COMMISSAIRES ASSOCIES  
Grégory LOYEZ



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

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

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

## BILAN ACTIF

### Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	2 179 675		2 179 675	2 179 675
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	1 965 000	1 500 000	465 000	4 665 000
Constructions	10 576 006	8 823 986	1 752 019	9 684 610
Installations techniques, matériel et outillage industriels	24 327	12 262	12 066	15 616
Autres immobilisations corporelles	1 032 090	720 322	311 767	419 756
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	690 310		690 310	865 110
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations	52 836 052	22 903 779	29 932 272	52 381 9266
Autres titres immobilisés	165 704 605	25 646 364	140 058 241	165 559 9055
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 203 927		2 203 927	2 303 324
<b>Actif immobilisé</b>	<b>237 211 991</b>	<b>59 606 714</b>	<b>177 605 278</b>	<b>238 074 922</b>
Stocks de matières premières, d'approvisionnements	424 213	424 213		
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis	8 080 808		8 080 808	8 205 808
Stock de marchandises	2 865 100	2 740 100	125 000	
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	11 203 183	3 955 150	7 248 033	7 176 872
Autres créances	10 057 117	1 661 415	8 395 702	9 093 657
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 401 312	1 049 950	351 362	2 856 097
<i>Dont actions propres</i>				
Disponibilités	894 319		894 319	660 786
Charges constatées d'avance				
<b>Actif circulant</b>	<b>34 926 051</b>	<b>9 830 828</b>	<b>25 095 223</b>	<b>27 993 220</b>
<b>Ecart de conversion (actif)</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>272 138 042</b>	<b>69 437 541</b>	<b>202 700 500</b>	<b>266 068 142</b>

L'actif immobilisé s'élève à 177 M€ contre 238 M€ en 2023, soit une baisse de 61 M€. Cette évolution résulte principalement d'une diminution des immobilisations (notamment terrains et constructions) et de fortes provisions sur créances. Les disponibilités progressent légèrement, assurant une certaine liquidité.

## BILAN PASSIF

### Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	8 094 883	8 094 883
<i>Dont versé</i>	<i>8 094 883</i>	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation	131 316 040	138 492 040
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	306 759	306 759
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves	8 224 400	1 048 400
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	(24 920 783)	(995 134)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(65 847 869)	(23 925 649)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Capitaux propres</b>	<b>57 173 429</b>	<b>123 021 298</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques	820 000	
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>820 000</b>	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	7 168 121	8 439 222
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 668 541	6 714 228
Emprunts et dettes financières divers	106 067 866	110 067 567
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 218 599	8 870 869
Dettes fiscales et sociales	5 442 242	7 352 707
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		207 538
Autres dettes	8 935 703	189 076
Produits constatés d'avance	1 206 000	1 205 639
<b>Dettes</b>	<b>144 707 072</b>	<b>143 046 846</b>
Ecart de conversion (passif)		
<b>TOTAL</b>	<b>202 700 500</b>	<b>266 068 144</b>

Les capitaux propres reculent fortement à 57,2 M€ € contre 123,0 M€ en 2023, sous l'effet d'une perte nette significative. L'endettement financier s'élève à 106 M€, représentant la majeure partie du passif, reculant sensiblement de 4 M€ par rapport à l'exercice 2023.

## COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	101 000		101 000	685 555
Production vendue de biens				
Production vendue de services	14 259 781		14 259 781	12 119 212
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>14 360 781</b>		<b>14 360 781</b>	<b>12 804 767</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			6 000	
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			815 591	985 008
Autres produits				76
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>15 182 372</b>	<b>13 789 851</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			481 468	487 636
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			14 389 081	11 392 061
Impôts, taxes et versements assimilés			897 455	718 572
Salaires et traitements			467 291	580 363
Charges sociales			128 892	178 750
Dotations aux amortissements sur immobilisations			870 596	994 579
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			4 809 000	1 980 463
Dotations aux provisions pour risques et charges			731 199	1 462 397
Autres charges				84
<b>Charges d'exploitation</b>			<b>21 774 982</b>	<b>17 794 905</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(7 592 610)</b>	<b>(4 005 054)</b>
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré</b>				
Produits financiers de participation			388 948	411 741
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges			2 650 440	18 081
Différences positives de change				1 000 000
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Produits financiers</b>			<b>3 039 388</b>	<b>1 429 822</b>

Dotations financières aux amortissements et provisions			49 600 093	3 937 615
Intérêts et charges assimilées			11 575 974	6 089 191
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Charges financières</b>			<b>61 176 067</b>	<b>10 026 806</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>(58 136 679)</b>	<b>(8 596 984)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>(65 729 289)</b>	<b>(12 602 038)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			482 608	1 573 251
Produits exceptionnels sur opérations en capital			13 352 629	1 270 717
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Produits exceptionnels</b>			<b>13 835 237</b>	<b>2 843 968</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			3 737 711	15 943 140
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			8 225 614	1 124 300
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			4 787 021	
<b>Charges exceptionnelles</b>			<b>16 750 346</b>	<b>17 067 440</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>(2 915 109)</b>	<b>(14 223 472)</b>
<b>Participation des salariés au résultat de l'entreprise</b>				
<b>Impôt sur les bénéfices</b>			<b>(2 796 529)</b>	<b>(2 899 860)</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>32 056 997</b>	<b>18 063 641</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>97 904 866</b>	<b>41 989 290</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>			<b>(65 847 869)</b>	<b>(23 925 649)</b>

Le chiffre d'affaires net atteint 14,4 M€, en progression par rapport à 2023 (12,8 M€).

Toutefois, les charges d'exploitation et surtout les charges financières (près de 61,2 M entraînent une perte nette 65,8 M€

L'exercice est donc marqué par une dégradation très importante du résultat.

---

# ANNEXE

---

---

**ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE****REGLES ET METHODES COMPTABLES****(DECRET N° 83-1020 DU 29-11-1983 ART, 7,21 DEBUT 24-1,24-ET 24-3)**

---

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

---

**Préambule**

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2024 présente un total de 202 700 500 €

Le bilan, avant répartition des résultats clos de l'exercice précédent présentaient un total de 266 068 243 €

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse une perte comptable de 65 847 869 €

Le compte de résultat de l'exercice précédent présenté sous forme de liste accusait une perte comptable de 23 925 649 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

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

**Principes comptable, méthode d'évaluation**

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

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

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

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

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

Les méthodes d'évaluation utilisées concernent

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

Conformément aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts-Comptables  
Aucun changement n'est intervenu durant l'exercice écoulé, dans les méthodes d'évaluation et de présentation

**Informations complémentaires****1.1 -Présentation de la société et évènements significatifs**

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

**1.2. – Faits significatifs*****1.2.1. – Evénements de l'exercice***

L'exercice 2024 s'inscrit comme une année charnière pour EURASIA GROUPE, avec une croissance soutenue de notre activité opérationnelle et des décisions stratégiques fortes pour assurer la pérennité et la performance future du groupe. Malgré un résultat net impacté par des dotations financières notre chiffre d'affaires est en hausse significative, confirmant la solidité de notre modèle économique et notre capacité à générer de la valeur.

En effet, le chiffre d'affaires net progresse de 12,8 M€ à 14,4 M€ traduisant une activité commerciale soutenue et une gestion dynamique du parc immobilier et des prestations de services. Cette croissance illustre la capacité du groupe à générer des revenus récurrents et stables, confirmant la solidité du modèle économique.

En revanche, l'exploitation alourdie par certaines charges externes génère une perte d'exploitation à hauteur de 6 M€ Au regard des dotations financières enregistrées à hauteur de 49,6 M€ correspondant à la dépréciation d'élément d'actif le résultat financier accuse une perte de 58,1 M€ € contre 8,5M€ sur l'exercice 2023.

La perte nette de 65,8 M€ constatée en 2024 ne reflète pas la performance opérationnelle courante. Elle s'explique quasi-exclusivement par la dépréciation de certains actifs et créances, notamment les actifs TLV (14 M€), suite à la perte de contrôle de cette participation et à la perte de valeur résultant de la caducité des contrats hôteliers attachés à cet actif, et du fait des pertes comptabilisées de certaines structures et/ou des différences défavorables entre les valeurs d'expertise de ces actifs et les prix de cessions observés dans le cadre du plan de cession défini dans les accords de conciliation du groupe, dans un contexte économique et sectoriel incertain. Cette mesure, comptable et prudente, vise à présenter une image fidèle du bilan et à sécuriser la situation financière du groupe à long terme.

### **1.2.2 – Signature d'un protocole transactionnel avec les créanciers**

Afin de diminuer son endettement, le groupe EURASIA a cédé plusieurs actifs :

- Le 4 juillet 2024, vente de l'immeuble sis 57, rue de la Haie Coq/rue Gardinoux, propriété de TRANSPLEX pour un montant de 8.700.000 €
- Le 01<sup>er</sup> Aout 2024, vente du terrain et des droits à construire, sis rue du Capitaine Dreyfus et avenue Charles Floquet, propriété de SCCV RESIDENCE EIFFEL pour un montant de 8.750.000 € HT
- Le 25 septembre 2025, vente de l'immeuble sis 100 bld Félix Faure à AUBERVILLIERS, propriété de la SA EURASIA GROUPE, pour un montant de 9.800.000 €, ayant dégagé une plus-value de 5,9 M€

Signature d'une promesse de vente en date du 22 janvier 2024 portant sur l'immeuble 6, rue du Port de Rives à THONON LES BAINS, propriété de la Société LES RIVES DE THONON, pour un montant de 3.850.000 €

Par ailleurs, un protocole transactionnel signé le 12 février 2024 avec la société ABSOLUT SECURED DEBT a suspendu l'exigibilité anticipée de l'emprunt obligataire contracté auprès de cette dernière. Ce protocole a été complété par un accord global conclu le 23 mai 2025 avec l'ensemble des créanciers financiers. Cet accord prévoit notamment que, jusqu'au remboursement intégral des dettes dues (capital, intérêts et accessoires), aucune société du groupe Eurasia ne procédera à des remboursements de créances de comptes courants à d'autres entités du groupe.

Il en résulte que, les termes de l'accord global permettent de considérer cette dette de 22,5 M€ vis-à-vis d'EFI comme non exigible selon les échéances définies dans le cadre du moratoire convenu.

## **2-Immobilisations et amortissements**

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

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

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

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

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

### **2.1 - Immobilisations incorporelles**

Elles regroupent les droits au bail et fonds de commerce acquis

### **2.2 - Immobilisations corporelles**

- a) Terrain et construction

Il s'agit des immeubles de placement détenus pour l'essentiel à des fins de location

- b) Autres immobilisations corporelles

Il s'agit principalement des agencements, aménagements, des immeubles, et occasionnellement de matériel de transport, mobilier et matériel de bureau

### 2.3 - Immobilisation en cours

Elles concernent essentiellement des acquisitions de biens immobiliers qui ne sont pas encore achevées.

### 2.4 - Immobilisations financières

#### a) Titres de participations

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

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

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

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

Les titres de participation détenus par la société ont fait l'objet d'une dépréciation (ou d'une reprise de dépréciation) au regard de leur valeur intrinsèque, évaluée en tenant compte de la valeur de l'immeuble sous-jacent. Cette évaluation a été réalisée conformément aux principes comptables en vigueur, afin de refléter fidèlement la valeur réelle de ces actifs au bilan.

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

#### b) Créances rattachées à des participations

La société SA EURASIA GROUPE, agit en qualité de holding financière, avec les sociétés filiales directement ou indirectement, les avances sont comptabilisées en Créances rattachées à des participations, et à l'opposé en Dettes liées à des participations, les dites sommes font l'objet de conventions de trésorerie, renouvelables annuellement, par tacite reconduction, et rémunérées au taux de 3% l'an au prorata- temporis

#### c) Autres immobilisations financières

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

### 2.5 - Amortissements

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

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

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

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

**3-Stocks et produits en cours**

Au 31 décembre 2024, la valeur des stocks est de 8 205 000 € sans variation par rapport à 2023

Nature	Valeur Brut	Dépréciation	Valeur Nette
Biens immobilier	8 080 808		8 080 808
Masques	2 740 100	2 740 100	0
Véhicules	424 213	424 213	0

**4-Créances et dettes**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

**5- Produits constatés d'avance**

A la clôture de chaque exercice, il est dressé un inventaire, des loyers perçus à terme à échoir et se rapportant à la période comptable suivante

Le montant global des produits reporté sur l'exercice suivant est inscrit en comptabilité, par le débit du compte Produits constatés d'avance et s'élève à 1 206 k€ au titre de l'exercice

**6- Variation des capitaux propres et des réévaluations****6.1 – Variation des capitaux propres**

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2023 a été affecté en report à nouveau,

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES				
Rubriques	Au 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2024
Capital appelé versé	8 094 883			8 094 883
Ecart de réévaluation libre 2021	138 492 040		7 176 000	131 316 040
Réserve légale prop.dite	306 759			306 759
Autres réserves	1 048 400	7 176 000		8 224 400
Report à nouveau (solde débiteur)	-995 134	-23 925 649		-24 920 783
Résultat de l'exercice N-1	-23 925 649	23 925 649		
Résultat de l'exercice		-65 847 869		-65 847 869
<b>Capitaux propres</b>	<b>123 021 299</b>	<b>-58 671 869</b>	<b>7 176 000</b>	<b>57 173 429</b>

**6.2 – Variation des réévaluations**

On rappelle aux lecteurs, le traitement des revalorisations des immobilisations corporelles et financières

IMMOBILISATIONS CORPORELLES REEVALUEES							
Rubriques	Valeur d'origine	Ecart de réévaluation	Valeur réévaluée 31/12/2023	Acquisition	Cession	Valeur réévaluée 31/12/2024	reprise écart de réévaluation
Terrain	3 057 000	1 608 000	4 665 000		2 700 000	1 965 000	1 470 000
Construction	9 664 610	7 212 000	16 876 610		6 300 000	10 576 610	3 430 000

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET TRAITEMENT DE L ECART DE REEVALUATION							
Rubriques	Valeur d'origine	Ecart de réévaluation	Valeur réévaluée 31/12/2023	Acquisition	Cession	Valeur réévaluée 31/12/2024	reprise écart de réévaluation
Titres immobilisés	38 163 366	129 672 740	167 836 106	150 200	2 281 700	165 704 606	2 276 000

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

## 7.1 Evènement postérieurs à la date de clôture

Par contrat en date du 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (ASD) a souscrit un emprunt obligataire portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par Eurasia Foncière Investissements (« EFI») pour un montant de 2.600.000€.

Le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE (EG) la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUTE et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2024, ABSOLUTE SECURED DEBT a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUTE à EURASIA GROUPE (EG), EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT (EFI) et d'autres sociétés débitrices du groupe EG.

Afin de résoudre leur différend EFI et la ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ASD. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill » jusqu'au 10 mars 2025.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire et la dégradation de la valeur de la Société, EFI et ASD ont souhaité poursuivre leurs discussions dans le cadre d'une conciliation sous l'égide du Tribunal de Commerce, élargie aux autres créanciers obligataires et financiers du groupe EG (SAAR, Anaxago, Elyseum, River Bank et Andamera), Celle-ci a abouti à un accord en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits d'un programme de cession d'actifs immobiliers.

Au terme de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, il est stipulé que jusqu'au complet remboursement des sommes dues (capital, intérêts, accessoires et charges) aux Créanciers, les sociétés du groupe EG s'engagent à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EG à quelque titre que ce soit et sous quelque forme que ce soit.

Cette disposition a notamment pour conséquence que la Société EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22,437 M€ vis-à-vis d'EFI tant que l'intégralité des emprunts n'a pas été remboursé.

Compte tenu du fait que la Société EURASIA GROUPE a signé les mêmes accords que EFI avec les mêmes créanciers, on peut affirmer que sa pérennité n'est plus remise en cause, tant que le programme de cession et de remboursement est respecté.

Également, poursuivant sa politique de désendettement, EURASIA GROUPE ou ses filiales ont cédé :

- Le 25 juin 2025 ; propriété de STM, divers droits à construire pour un montant de 7.654.640 € HT sis 5 rue du Parc à LE BLANC MESNIL
- Le 25 juin 2025 ; propriété de STM, divers droits à construire pour un montant de 10 345.361 € HT sis 5 rue du Parc à LE BLANC MESNIL
- Le 25 juillet 2025, propriété de STM, un terrain sis 2, rue de Verdun à LE BOURGET pour un montant de 9.000.000 €
- Le 25 juillet 2025, propriété de la Société JIMEI , un immeuble sis 2, rue Nicolas Robert à AULNAY pour un montant de 7.000.000 €
- Le 30 juillet 2025, propriété d'EURASIA, le terrain avec les droits à construire pour un montant de 12.774.000 €, sis 49, rue de la Haie Coq à AUBERVILLIERS
- Le 30 juillet 2025, propriété de BNB SAPHIR, un immeuble sis 6/8, rue Clément Ader à LA COURNEUVE pour un montant de 4 398 000 €

## 7.2 Continuité d'exploitation

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 21 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêtés des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remise en cause au 31 décembre 2024.

---

## FAITS CARACTERISTIQUES

---

### Créances et Dettes liées à des participations

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2024 est de 100 710 K€  
Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2023 était de 104 816 K€

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2024 est de 52 836 052 €  
Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2023 était de 52 381 926 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 3% l'an au prorata temporis  
Le détail des dettes et créances liés à des participations est résumé dans le tableau ci-dessous

## FILIALES ET PARTICIPATION

Filiales détenues Directement									
Nom de la filiale	Capital	Nombre de Titre	Valeur Nominale	Détent° Titre en %	Valeur des titres	Créances et Dettes Liées	Capitaux propres (yc résultat)	Résultat Comptable	Chiffre d'Affaires
Centre Eurabat	10 000	100	100	100	10 000	2 390	-11 890	-500	0
Eurasia Asset Management	1 000 000	1 000	1 000	100	1 000 000	-412 456	367 708	-242 755	20 000
Jimei Europe	1 000 000	500 000	2	100	10 000 000	1 344 577	50 304	-583 021	181 640
Velletech	7 810 000	8 010	1 000	100	8 010 000		5 134 822	-546 330	56 473
Parc Eiffel	10 000	100	100	100	3 600	3 098 246	-626 053	-223 714	60 000
Résidence Eiffel	10 000	100	100	85	2 000	-1 411 267	-235 582	1 539 354	0
Sas Eurasia	130 000	400	325	100	8 000	-365 393	241 017	-56 697	1 027 947
Sas 100 Stalingrad	38 112	2 500	15	100	0	1 607 344	-772 715	-4 703	0
Ste Tube de Montreuil	306 632	20 107	15	100	68 500	-14 549 664	-3 046 599	-9 015 664	933 674
Transplex	2 470 000	500	4 940	100	8 500 000	-12 809 292	10 939 953	6 504 648	326 176
Zais	1 100 000	100	11 000	100	16 567 000	-8 786 614	1 443 853	184 013	925 058
EFI	1 680 264	67 667 348	0	70	21 339	-21 017 324	26 542 613	601 557	206 000
AMETHYSTE (GPIL)	31 000	x	x	100	19 000		-13 471 020	-10 060 623	0
Eurasia Investissement 1	1 000	1 000	1	100	1 000	-3 414 267	-1 009 552	-538 177	31 720
Eurasia Stains	10 000	100	100	100	10 000	1 460 993	-107 600	6 147	168 351
Herald Bramsche	12 700	x	x	100	0	65 420	-7 694 595	2 601 112	0
Herald Blanc Mesnil	12 700	x	x	100	0	74 420	-7 706 790	2 595 297	0
Groupe Parmentier	x	x	x	100	16 000	227 201	x	x	x
Eurasia Property Management	x	x	x	100	200 364	707 025	x	x	x
Eurasia TV	x	x	x	50	2 500		x	x	x
Village Eiffel	10 000	100	100	100	1 000	515 016	-342 410	-14 756	0
Sipe	55	55	1	40	705 549	1 236 869	-426 016	-14 500	137 147
Euroraiser	225 000	150	1 500	43	196 000	66 641	-106 800	-13 630	0

<b>PROVISION SUR CREANCES RATTACHEES A DES CREANCES LIEES EN PARTICIPATION</b>
--

Num	Créances Rattachées	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024	Dépréciation
26715 5	Créance Jimei Europe		1 344 577		1 344 577	
26717	Créance 100 Stalingrad	1 775 335		167 990	1 607 344	1 607 344
26719	SC Fonds d'Investissement	38 438		38 438	0	0
2672	Créance SCI Paul Vaillant	471 156		471 156	0	0
26726	Créance Herald Blanc Mesnil	611 418	627 903		1 239 321	1 239 321
2673	Créance Eurasia Property	530 425	176 600		707 025	707 025
26732	Créance liés Velletech	2 580 426	74 320	2 654 746	0	0
26735	Créance Cosmod	175 555	100 207	275 762	0	0
26742	Créance Sas Bony	36 817	60 000		96 817	96 817
2675	Herald Blanc Mesnil Luxembourg	70 420	4 000		74 420	74 420
26751	Herald I Bramsche Luxembourg	65 420			65 420	65 420
26766	Créance Eiffel Floquet		33 706		33 706	33 706
26774	Créance Groupe Parmentier	227 201			227 201	227 201
26779 5	Créance Scv Le Mesnil	698 643	27 677		726 320	0
26788	Créance Sipe	544 358	692 512		1 236 869	1 236 869
26788 8	Créance Eurasia Stains	1 495 340		34 347	1 460 993	
26791	Cr2ance Résidence Eifel	2 202 940		2 202 940	0	0
26793	Créance Parc Eifel	2 407 353	690 895		3 098 248	3 098 248
26794	Créance Village Eifel	395 819	119 197		515 016	515 016
26799 1	Créance Tour de la Villette	3 102 978	2 294 768		5 397 745	1 880 000
26799 3	Créance Centre Eurabat	4 589		2 199	2 390	2 390
26799 4	Créance Euroraiser	11 300	55 341		66 641	
2683	TLV / PROPERTY HOLDING	34 935 996			34 935 996	12 120 000
	<b>Totaux</b>	<b>52 381 927</b>	<b>6 301 704</b>	<b>5 847 578</b>	<b>52 836 052</b>	<b>22 903 779</b>

Les provisions de créances rattachées sur participation ont été calculées au regard de la valorisation de chacun des immeubles détenus par les filiales.

Il est à noter que la dépréciation TLV/PROPERTY HOLDING s'élevé à la somme de 14 M€ (soit 35% des provisions). Il convient de rappeler que le groupe a perdu la propriété des titres TLV suite au consentement à la résiliation du nantissement. Au regard de cet événement majeur, le compte courant a donc fait l'objet d'une provision au regard de la solvabilité de la SCI TOUR DE LA VILLETTE, si celle-ci venait à réaliser (céder) son seul actif immobilier. Ainsi, il a été pris en compte la valeur de l'actif selon les bases de l'expert JLL (82 M€), diminué de l'estimation des travaux nécessaires à la réalisation de l'hôtel (40 M€), déduction faite de l'indemnité due à la CPAM (10M€) par TLV et des impôts, taxes et frais éventuels (6 M€)

## PROVISION SUR DEPRECIATION TITRES IMMOBILISES

Compte Numéro	Compte. Intitule	Valeur origine	Réévaluations	Valeur réévaluée 31/12/2024	Dépréciation	Reprise
2618	Eurasia Hôtel	8 010 000		8 010 000	2 876 000	
26191	Cosmod Paris	3 800	2 276 200	2 280 000		2 276 200
26192	SCI Jimei Europe	1 000 000	9 000 000	10 000 000	4 880 000	
26199	SIPE	705 549		705 549	182 000	
2615	GPIL (SAPHIR)	1 200 000	17800000	19 000 000	400 000	
2611	EFI	638 093	20 701 698	21 339 791	554 000	
26116	sci EURASIA	91 000	7 909 000	8 000 000	1 380 000	
261277	Titre Eurasia Property	200 364	0	200 364	200 364	
26122	STM	19 287 159	49 212 842	68 500 000	13 534 000	
26129	Eurasia Assat Manage	1 000 000		1 000 000	653 000	
26188	Sci ZAK	16 358		16 358	16 000	
26187	Euro Raiser	196 000		196 000	99 000	
26140	Zais	1 000 000	15 567 000	16 576 000	843 000	
	Autres				29 000	
	<b>Total dépréciation</b>				<b>25 646 364</b>	
	<b>Total reprise</b>					<b>2 276 200</b>

## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

### Provisions réglementées

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

### Provisions pour risques et charges

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		820 000		820 000
<b>TOTAL</b>		<b>820 000</b>		<b>820 000</b>

### Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles		5 467 021		5 467 021
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur créances rattachées ç des participations		22 903 779		22 903 779
Provisions sur titres de participation	2 276 200	25 646 364	2 276 200	25 646 364
Provisions sur stocks et en cours	3 164 313			3 164 313
Provisions sur comptes clients	1 241 340	3 309 000	595 190	3 955 150
Autres provisions pour dépréciation	2 255 655	1 049 950	594 240	2 711 365
<b>TOTAL</b>	<b>8 937 508</b>	<b>58 376 114</b>	<b>3 465 430</b>	<b>63 847 992</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 937 508</b>	<b>59 196 114</b>	<b>3 465 630</b>	<b>64 667 992</b>

- **Dépréciation des titres de participation** : La perte de contrôle sur certains actifs (ex. : TLV) et la perte de valeur des contrats hôteliers (caducité) ont conduit à une dépréciation massive des titres, notamment pour STM (13,5 M€), EFI (554 k€), et SCI Jimei Europe (4,9 M€). Ces dépréciations sont justifiées par :
  - La baisse des valeurs d'expertise des actifs immobiliers sous-jacents.
  - Les écarts défavorables entre les valeurs comptables et les prix de cession observés dans le cadre du plan de cession (accords de conciliation).
  - La perte de contrôle sur certaines filiales (ex. : TLV), entraînant une réévaluation à la baisse.
- **Créances rattachées à des participations** : Une provision de 22,9 M€ a été constituée sur les créances intra-groupe (ex. : Tour de la Villette : 12,1 M€, Parc Eiffel : 3,1 M€), en raison de doutes sur leur recouvrabilité, liés à la valorisation desdites filiales.

- **Provisions sur immobilisations corporelles** : ces dépréciations s'expliquent par au regard de la fin de l'amodiation avec HAROPA portant sur le terrain, route principale du Port à Gennevilliers : 5,47 M€
- **Provisions sur stocks** : ces dépréciations s'expliquent notamment au regard d'un stocks obsolètes (masques pour 2,74 M€) devenus invendables post-pandémie
- **Autres provisions pour risques** : correspond aux coûts de remise en état liés à la fin de l'amodiation avec HAROPA

## ETAT DES CREANCES ET DETTES

### Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an
Créances rattachées à des participations	52 836 052		52 836 052
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 203 927		2 203 927
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>55 039 979</b>		<b>55 039 979</b>
Clients douteux ou litigieux	1 037 290	1 037 290	
Autres créances clients	10 165 893	10 165 893	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	4 463	4 463	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfiques			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	4 003 947	4 003 947	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés	969 332	969 332	
Etat – Divers			
Groupes et associés	2 796 529	2 796 529	
Débiteurs divers	2 282 845	2 282 845	
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>21 260 300</b>	<b>21 260 300</b>	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>	<b>76 300 278</b>	<b>21 260 300</b>	<b>55 039 979</b>

### Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	7 168 121	7 168 121		
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 668 541	3 668 541		
Emprunts et dettes financières divers	82 814 661		82 814 661	
Fournisseurs et comptes rattachés	12 218 599	12 218 599		
Personnel et comptes rattachés	66 095	66 095		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	73 575	73 575		
Impôts sur les bénéfiques	2 138 996	2 138 996		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 826 701	1 826 701		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 336 874	1 336 874		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	23 253 205	23 253 205		
Autres dettes	8 935 703	8 935 703		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance	1 206 000	1 206 000		
<b>TOTAL</b>	<b>144 707 072</b>	<b>61 892 411</b>	<b>82 814 661</b>	

## CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 118 530
Dettes fiscales et sociales	1 293 684
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	2 860 963
Autres dettes	4 898 618
<b>TOTAL</b>	<b>10 171 795</b>

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	
Fournisseurs Factures non parvenues	356 304
FNP Commission ABSOLUTE	762 226

DETAIL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES à payer	
Dettes congés	59 316
Charges soc Congés	17 794
Taxe apprentissage	3 062
Taxe foncière, taxe sur les bureaux	877 292
Prov Taxe formation alternance	4 503
CFE	157 217
CVAE	174 500

DISPONIBILITE ET CHARGE A PAYER	
Intitulé	Montant
Intérêts courus à payer	1 964 852
Emprunt Rivers STM	101 111
EMPURNT ELYSIUM STM	795 000

AUTRES DETTES	
Intitulé	Montant
INTERETS ABSOLUTE CAPITAL	4 776 618

## IMMOBILISATIONS

## Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	2 179 675		
Terrains	4 665 000		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	16 876 006		
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	24 327		
Installations générales, agencements et divers	1 204 529		
Matériel de transport	10 667		16 687
Matériel de bureau, informatique et mobilier	66 535		20 513
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	865 110		
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>23 712 174</b>		<b>37 200</b>
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	52 381 926		232 137
Autres titres immobilisés	167 836 105		
Prêts et autres immobilisations financières	2 303 324		
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>222 521 356</b>		<b>232 137</b>
<b>TOTAL</b>	<b>248 413 205</b>		<b>269 338</b>

## Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			2 179 675	
Terrains		2 700 000	1 965 000	
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui		6 300 000	10 576 006	
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel			24 327	
Installations générales, agencements et divers		236 254	968 276	
Matériel de transport			27 354	
Matériel de bureau, informatique et mobilier		50 587	36 460	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes		174 800	690 310	
<b>Total des immobilisations corporelles</b>		<b>9 461 641</b>	<b>14 287 732</b>	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations			52 836 052	
Autres titres immobilisés		2 131 500	165 704 605	
Prêts et autres immobilisations financières		99 397	2 203 927	
<b>Total des immobilisations financières</b>		<b>2 230 897</b>	<b>220 744 584</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>11 692 538</b>	<b>237 211 991</b>	

## AMORTISSEMENTS

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

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	7 040 656	740 558	3 114 988	4 666 226
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions	150 740	40 000		190 740
Installations techniques, matériel et outillage industrielle	8 711	3 551		12 262
Inst générales, agencements et divers	798 540	70 954	177 152	692 342
Matériel de transport	1 818	5 471		7 289
Mat de bureau et informatique, mobilier	61 618	10 062	50 989	20 692
Emballages récupérables et divers				
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>8 062 082</b>	<b>870 596</b>	<b>3 343 128</b>	<b>5 589 550</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 062 082</b>	<b>870 596</b>	<b>3 343 128</b>	<b>5 589 550</b>

---

**DETAIL CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

---

Rubriques	Compte	Compte
	De Charges	De Produits
Régularisation de compte	451	941
Régularisation sur exercices antérieur	3 062 662	481 667
Litige Andamera Corp	4 787 021	
Charges non déductibles	674 598	
Cession Felix Faure	5 944 114	9 800 000
Cession titres	5 500	3 552 628
Régularisation immobilisation financière réévaluée (1)	2 281 500	
<b>Total</b>	<b>16 750 346</b>	<b>13 835 236</b>

- (1) : au titre de l'exercice, une correction d'erreur sur un écart de réévaluation de titre de participation a été constatée

## CAPITAL SOCIAL

<b>Composition du capital social</b>					
Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Remboursées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	7 575 503			7 575 503	1,068560044€
<b>TOTAL</b>	<b>7 575 503</b>			<b>7 575 503</b>	

<b>Parts des bénéficiaires (ou des fondateurs)</b>			
Catégories	Nombre	Valeur nominale	Droits conférés
1- Actions ordinaires	2 605 880	1,068560044€	60%

## VENTILATION DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE

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

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

Rubriques	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Ingénieurs et cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	15	
Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant	Échéance	Bénéficiaire	Garantie
Emprunts ABSOLUTE	22 500 000,00	2024	ABSOLUTE SECURED	Nantissement sur parts sociales EPM
Prêts intra groupe	78 288 122,00	Court/moyern terme	Filiales	Convention de trésorerie Taux 1%
Promesses de vente immobilière	3 850 000,00	2024	SCI LES RIVES DE THONON	Indemnité immobilisation

## RAPPEL IDENTITEE DE LA SA EURASIA GROUPE

La société mère du groupe, EURASIA GROUPE SA, est une holding financière et immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro RCS Paris 391 683 240 dont le siège social est situé au 6, rue Emile Reynaud à PARIS 19<sup>ème</sup>.

EURASIA GROUPE SA a pour objet social principal l'acquisition, la gestion et la valorisation de biens immobiliers, ainsi que la prise de participations dans des sociétés françaises et internationales, directement ou via ses filiales. Son capital social s'élève à 8 094 883 €, entièrement libéré, détenu majoritairement par les actionnaires historiques et les fondateurs, avec une structure actionnariale stable

En tant que société holding, EURASIA GROUPE SA exerce un contrôle opérationnel et financier sur ses filiales, couvrant des activités variées : promotion immobilière, gestion locative, et développement hôtelier.

La stratégie de la société mère repose sur trois piliers :

1. La gestion d'un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, logements, hôtels), avec un focus sur la région parisienne et des projets emblématiques comme la Tour Eurasia (en partenariat avec Hyatt et Radisson,).
2. L'optimisation de la trésorerie intra-groupe, via des conventions de comptes courants et des avances aux filiales (taux de 1 % l'an).
3. La cession sélective d'actifs non stratégiques pour réduire

Par la signature d'accords de conciliation avec ses créanciers (mai 2025), EURASIA GROUPE a sécurisé sa pérennité malgré un environnement économique incertain. La société mère reste le pilier central de la consolidation des comptes du groupe, appliquant les normes comptables françaises (règlement ANC 2016-07) et assurant la cohérence des méthodes d'évaluation entre les entités.

---

## REGIME FISCAL

---

Pour l'exercice 2024, EURASIA GROUPE SA et ses filiales ont maintenu leur adhésion au régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI), un mécanisme permettant de consolider les résultats fiscaux des sociétés du groupe afin d'optimiser la charge fiscale globale. Le périmètre d'intégration en 2024 inclut EURASIA GROUPE SA (société mère) ainsi que ses principales filiales détenues à plus de 95 %, parmi lesquelles STM, EFI, ZAIS, SCI EURASIA, et PARC EIFFEL.

---

## IFC

---

Pour l'exercice 2024, EURASIA GROUPE SA confirme l'absence d'instruments financiers à terme (IFC) dans ses comptes, en cohérence avec l'exercice précédent (N-1, 2023). Cette situation reflète la stratégie financière prudente du groupe, qui privilégie les financements traditionnels (emprunts bancaires, emprunts obligataires) et les opérations de trésorerie intra-groupe (conventions de comptes courants) plutôt que des produits dérivés ou des instruments de couverture.

En 2024, comme en 2023, le groupe n'a pas eu recours à des contrats de swap, options, ou autres produits structurés, évitant ainsi toute exposition aux risques de marché (taux d'intérêt, change) ou aux volatilités spéculatives. Les accords de conciliation signés en mai 2025 avec les créanciers ont renforcé cette approche, en privilégiant des solutions de restructuration de dette classiques (moratoires, étalement des échéances) plutôt que des montages financiers complexes.

Cette absence d'IFC simplifie la lecture des comptes et limite les risques de dépréciation ou de variations de juste valeur, conformément à la politique de transparence et de prudence comptable du groupe. Les risques financiers restent ainsi concentrés sur les emprunts obligataires (ex. : dette ABSOLUT SECURED DEBT) et les créances intra-groupes, gérés dans le cadre des conventions de trésorerie et des accords de conciliation.

# **CHAPITRE 8**

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**



**GL Commissaires Associés**  
Audit, commissariat aux comptes, expertise, conseil

## **EURASIA GROUPE SA**

Société Anonyme au capital de 8 094 882,81 euros

R.C.S: 391 683 240 RCS PARIS

6 Rue Emile Reynaud

75019 PARIS

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Exercice clos le 31/12/2024

***Cabinet GL COMMISSAIRES ASSOCIES***

*Siège social : 235 Boulevard Clémenceau*

*59700 MARCQ-EN-BAROEUL*

***Cabinet AUDIT ET CONSEIL UNION***

*Siège social : 17 Bis rue Joseph-de-Maistre*

*75018 PARIS*

*Membre de Kreston Global*

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article L. 225-38 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

<sup>DS</sup>  
JF

<sup>DS</sup>  
GL



- **Taux conventionnel appliqué au titre de la convention de trésorerie**

Personnes concernées : Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE, société actionnaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote.

Modalités : Une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie rémunérés au taux de 1% au 31/12/2021.

Au 1er décembre 2023, avec effet rétroactif au 1er janvier 2023, il a été régularisé un avenant portant le taux d'intérêt à 3%, qui a été approuvé par le Conseil d'administration en date du 21 novembre 2025.

Au 31/12/2024, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 21 017 325 Euros et les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 840 562 Euros

- **Modalité de remboursement du compte courant entre EFI et EURASIA GROUPE :**

Personnes concernées : Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE, société actionnaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote.

Modalités : Une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2021.

Au 1er décembre 2023, avec effet rétroactif au 01er janvier 2023, il a été régularisé un avenant portant l'intérêt à 3%.

Le 30 juillet 2024, l'avenant 11 a été régularisé, fixant les modalités de remboursement en ces termes :

*Les parties conviennent que la SA EURASIA GROUPE procède au remboursement de sa dette à hauteur de 22.437.461 € selon les modalités ci-après :*

- 50% de la dette au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- 25% de la dette au plus tard le 30 mars 2025 ;
- Le solde de la dette augmentée des intérêts échus au plus tard le 30 Juin 2025.

*A défaut de remboursement d'une seule échéance, les parties auront le choix de :*

- Proroger les délais ci-avant énoncés ;

DS  
JF

DS  
GL



- *D'accepter la cession d'un actif propriété de la SA EURASIA GROUPE au profit de la SA EFI en contrepartie de sa créance.*
- *Déprécier la créance pour constater des difficultés de la EFI de recouvrir son compte courant auprès de la SA EURASIA GROUPE.*

Au 31/12/2024, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 21 017 325 Euros.

#### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

En application de l'article R. 225-38 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### - **Convention de trésorerie avec les personnes morales**

Personnes concernées : la société EURASIA GROUPE SA et ses filiales.

Nature, objet et modalités : une convention de trésorerie groupe a été conclue entre EURASIA GROUPE SA et ses filiales. La rémunération est entre 3% et le taux d'intérêt légal en vigueur sauf lorsque les filiales subissent elle-même un taux supérieur. Dans ce cas, il s'agit du taux subit par les filiales.

A ce titre, vous trouverez ci-dessous les positions des soldes de trésorerie au 31 décembre 2024.

DS  
JF

DS  
GL



<b>Dettes liées</b>	
Zais	3 678 044
Sci Felix	8 786 614
BNB SAPHIR *	4 897 197
Asset Management	412 456
Transplex	12 809 292
Stm	9 549 664
STM /RIVER BANQUE	5 000 000
SCI EURASIA	365 394
EURASIA INVESTISSEMENT	3 414 267
SCI ZAK	53 422
Residence Eiffel	1 411 130
Filiales Emprunt Delrez SCI -TLV	27 967 021
EFI	21 017 325
<b>Total dettes liées</b>	<b>99 361 826</b>

<b>Créances liées</b>	
CREANCES JIMEI EUROPE	1 344 577
Créance 100 Stalingrad	1 607 344
HERALD BLANC MESNIL	1 239 321
PROPERTY MANAGEMENT	707 025
BONY SAS Creance liée	96 817
Herald Blanc Mesnil Luxembourg	74 420
Herald I Bramsche Luxembourg	65 420
CREANCE EIFFEL FLOQUET	33 706
Groupe parmentier	227 201
CREANCE SCC LE MESNIL	726 320
CREANCE SIPE	1 236 869
CREANCE EURASIA STAIN	1 460 993
CREANCE PARC EIFFEL	3 098 248
VILLAGE EIFFEL	515 016
TOUR DE LA VILLETTE	5 397 745
CREANCE CENTRE EURABAT	2 390
CREANCE EURORAISER	66 641
TLV / PROPERTY HOLDING	34 935 996
<b>Total créances liées</b>	<b>52 836 052</b>

- **Avances de trésorerie et emprunts obligataires avec les personnes physiques**

Personnes concernées : la société EURASIA GROUPE SA et ses parties liées personnes physiques.

Nature, objet et modalités : des avances ont été consenties ont été consenties par des personnes physiques et des emprunts obligataires ont été souscrits par des personnes physiques. La rémunération est entre 3% et le taux d'intérêt légal en vigueur.

A ce titre, vous trouverez ci-dessous les positions des soldes de trésorerie au 31 décembre 2024.

DS  
JF

DS  
GL



**GL Commissaires Associés**  
Audit, commissariat aux comptes, expertise, conseil

Nature de la dette	Personne physique	Montant en K€ au 31/12/2024
Obligataire	OBLIGATION HO MIN SANG	1 094
Obligataire	BRIGITTE BOULANGER	41
Obligataire	MEIHUA ET WIAOMING LIU	380
Obligataire	MME HUANG XIAOCHU	235
Obligataire	MARTINEZ JOSEPHA	323
Obligataire	PENG MAODENG	118
Compte courant	Mr WANG HSUEH SHENG	280
Compte courant	M. LI YUPING	467
Compte courant	WANG KEN	3
Compte courant	Mlle Sandrine WANG	18
Compte courant	Mme WANG QINGQING	2
		<b>2 962</b>

Fait à Paris, le 18 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

DocuSigned by:  
*Jean-Marc FLEURY*  
B23B5DD6241F44E...

DocuSigned by:  
*Grégory LOYEZ*  
952971F1A129450...

AUDIT ET CONSEIL UNION  
Jean-Marc FLEURY

GL Commissaires Associés  
Grégory LOYEZ

## PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE DU

### PROJETS DE RESOLUTIONS A SOUMETTRE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

**Première résolution** : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 et approbation des charges non déductibles fiscalement)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître une perte de 65 847 869 € ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**Seconde résolution** : *(Affectation de la perte)*

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se soldent une perte de 65 847 869 €, décide de l'affecter en totalité au de la façon suivante :

- 65 847 869 € aux autres réserves

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

Le montant des capitaux propres sont ramenés du fait de cette perte à la somme de 57 173 429 €

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

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Quatrième résolution** : *(Nomination de Monsieur WANG Ken, en remplacement de Monsieur WANG Lionel, décédé)*

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, constatant que le mandat de :

- WANG Lionel a pris fin par suite de son décès

Décide de nommer

- WANG Ken

Pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2031 appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice clos soit le 31 décembre 2030.

**Cinquième résolution** : *(Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Sixième résolution** : *(Approbation des informations relatives à la rémunération des administrateurs en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des administrateurs telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Septième résolution** : *(Approbation des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2022 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Huitième résolution** : *(Approbation de conventions réglementées)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les conventions réglementées,

Considérant que Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI, est également Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote,

Considérant que les conventions ci-après ont été conclues entre EFI et EURASIA GROUPE et nécessitent l'approbation de l'Assemblée Générale conformément aux dispositions légales en vigueur,

**Résout :**

- **Convention de trésorerie et taux conventionnel.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve l'avenant en date du 01 décembre 2023 de la convention de trésorerie du 29 décembre 2017, fixant les modalités de rémunération du compte courant de EURASIA GROUPE chez EFI, rétroactivement au 01er janvier 2023 au taux de 3% l'an, laquelle convention a été approuvée par le Conseil d'administration en date du 21 novembre 2025, en étant précisé que le compte courant de EURASIA GROUPE chez EFI, qui s'élève à 21 017 325-euros au 31 décembre 2024.
- **Modalités de remboursement du compte courant.** L'Assemblée Générale approuve les modalités de remboursement de la dette de EURASIA GROUPE envers EFI, telles que définies dans l'avenant n°11 du 30

juillet 2024, laquelle convention a été approuvée, laquelle convention a été approuvée par le Conseil d'administration en date du 21 novembre 2025 dont les termes sont repris ci-après :

- 50% de la dette, soit 11 218 730,50 euros, au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- 25% de la dette, soit 5 609 365,25 euros, au plus tard le 30 mars 2025 ;
- Le solde de la dette, augmenté des intérêts échus, au plus tard le 30 juin 2025. En cas de non-respect d'une échéance, l'Assemblée Générale autorise les parties à :
- Proroger les délais de remboursement ;
- Accepter la cession d'un actif propriété de EURASIA GROUPE au profit de EFI en contrepartie de la créance ;
- Déprécier la créance si EFI rencontre des difficultés à recouvrer son compte courant auprès de EURASIA GROUPE.

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

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