

**« EURASIA GROUPE » S.A.**  
**Société Anonyme au capital de 605.712,125 euros**  
**Siège social : 28-34, rue Thomas Edison**  
**92230 GENNEVILLIERS**  
**391 683 240 RCS NANTERRE**

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2010**

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre société, à l'effet de vous demander d'approuver les comptes de la société et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et de vous prononcer sur un programme de rachat d'actions ayant pour finalité de favoriser la liquidité des titres dans les conditions de l'article L.225-209-1, al.1 du code de commerce.

L'avis de réunion valant avis de convocation a été publié au BALO le 24 mai 2010. Enfin les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

**I. LES COMPTES DE LA SOCIETE EURASIA**

**ACTIVITE DE LA SOCIETE ET ELEMENTS CHIFFRES**

**a) Activité au cours de l'exercice**

La société EURASIA GROUPE est à la fois une société spécialisée dans la gestion immobilière et une holding animatrice d'un groupe de sociétés lui-même spécialisé dans la gestion immobilière.

Ainsi dans ce domaine, la société EURASIA GROUPE et ses filiales exercent actuellement une triple activité :

- Une activité de location directe consistant à acquérir en vue de les louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms, et d'entrepôts. Le Groupe détient en propre un patrimoine immobilier de 64 713 m<sup>2</sup>.
- Une activité de sous location consistant à prendre en bail en vue de les sous louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms et d'entrepôts. Le Groupe sous loue un patrimoine immobilier de 188 772 m<sup>2</sup>.
- Une activité hôtelière. Le Groupe détient en propre un hôtel d'une capacité de 43 chambres, situé à Bonneuil sur marne.

Le parc immobilier sous gestion est ainsi de 253 483 m<sup>2</sup> et comprend 29 sites. Le Groupe totalise à ce jour 522 lots loués à des tiers ce qui représente un taux d'occupation d'environ de 95 % de son parc.

EURASIA GROUPE exerçant à présent quasi uniquement une activité de gestion immobilière a cependant conservé une activité « négoce » qui est progressivement arrêtée depuis 2006.

Le Groupe assure, outre les prestations de location proprement dites, différentes prestations de service gratuites comme :

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

Désormais et dans le cadre du développement du parc immobilier du groupe, le principal critère de sélection des actifs immobiliers à acquérir, 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.

Au terme de l'exercice 2009, le parc immobilier géré par le Groupe est de 253 485 m<sup>2</sup>, totalisant 522 locataires, ce qui positionne le groupe comme un acteur important du marché en France dont 149.826 m<sup>2</sup> sont gérés directement par la société EURASIA GROUPE.

## **b) Eléments chiffrés**

L'exercice clos le 31 décembre 2009 a permis la réalisation d'un chiffre d'affaire hors taxe de 6.886.702 € contre 4.744.261 € pour l'exercice précédent, ce qui représente une augmentation de 46 %.

### **Ce chiffre d'affaire est réparti comme suit :**

<b>Nature</b>	<b>Exercice clos 31/12/09</b>	<b>Exercice clos 31/12/08</b>
Ventes de marchandises	235.185 €	333.350 €
Prestations de services	1.029.828 €	208.399 €
Location entrepôts	5.621.690 €	4.202.512 €
<b>total</b>	<b>6.886.702 €</b>	<b>4.744.261 €</b>

**La marge commerciale** au 31 décembre 2009 s'est élevée à 123.220 € contre au 31 décembre 2008, 87.430 € soit une augmentation de 41%.

**La capacité d'autofinancement** est de 881.969 € au 31 décembre 2009 contre 758.813 € au 31 décembre 2008.

**La trésorerie** de la société s'est élevée au 31 décembre 2009 à 21.268 € contre au 31 décembre 2008, 21.748.

Le poste « autre créances » est de 7.540.062 € au 31 décembre 2009 contre 2.342.033 € au 31 décembre 2008.

Les souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital décidée lors de l'assemblée générale du 19 novembre 2009 s'élevaient au 31 décembre 2009 à 4.999.758 € et ont été comptabilisées au passif du bilan dans le compte « produit des émissions des titres participatifs ».

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

Nature	31/12/2009	31/12/2008	% Variation
Autres achats et charges externes	5.075.271 €	3.480.823 €	46%
Impôts et taxes	585.481 €	434.238 €	35%
Salaires et traitements	136.457 €	124.503 €	10%
Charges sociales	42.816 €	39.297 €	9%
Dotation aux amortissements sur immobilisations	399.170 €	614.396 €	- 35%
Dotation aux amortissements sur actif circulant	386.305 €	0	
Charges diverses de gestion	28 €	0	

Le total des charges d'exploitation est de **6.737.046 €** contre au 31 décembre 2008 : **4.936.432 €**.

Le **résultat d'exploitation** s'établi à 664.351€ contre au 31 décembre 2008 : **346.746 €** soit une augmentation de 92 %.

### Les produits financiers :

Nature	31/12/2009	31/12/2008
Produits financiers	103.884 €	25.777 €
Charges financières	367.453 €	178.228 €

D'où un **résultat financier de** : (263.569) € contre au 31 décembre 2008 de : (152.451) €

Et un **résultat courant avant impôts** de : 400.781 € contre au 31 décembre 2008 de : 194.295 €

### Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2009	31/12/2008
Produits exceptionnels	303.411 €	32.105 €
Charges exceptionnelles	298.967 €	16.855 €

D'où un **résultat exceptionnel** de : 4.445 € contre au 31 décembre 2008 : 15.250 €

L'**impôt sur les bénéfices** s'est élevé à 154.908 € contre au 31 décembre 2008 à 65.128 €.

Le **résultat net comptable** se traduit par un **Bénéfice** de **250.318 €** contre au 31 décembre 2008 un **bénéfice** de **144.417 €**.

### Créances :

Le poste « clients et comptes rattachés » s'est élevé au 31 décembre 2009 à 1.908.388€ contre au 31 décembre 2008, une somme de 286.682€.

Le poste « autres créances s'est élevé, au 31 décembre 2009, à 7.540.062 € contre au 31 décembre 2008, une somme de 2.342.033€.

### Endettement

Le montant des dettes et emprunts auprès des établissements de crédit s'est élevé à 1.323.212 € contre au 31 décembre 2008, 1.491.420 €. A cet égard nous vous précisons que l'ensemble des biens immobiliers détenus par EURASIA GROUPE et ses filiales a été financé

par crédit bail, par crédit vendeur ou emprunt auprès des banques HSBC, CIC, CDN et Société Générale.

Le montant des emprunts et dettes financières diverses s'est élevé à 14.351.080 € contre au 31 décembre 2008, 4.771.222 €.

Cette augmentation sensible s'explique plus particulièrement par l'augmentation des dépôts dans le cadre des baux, les crédits vendeurs dus dans le cadre des affaires Transplex et MPC et divers emprunt groupe et associés.

Les dettes fiscales et sociales se sont élevées, au 31 décembre 2009 à la sommes de 400.856€ contre, au 31 décembre 2008, une somme de 91.352€.

### **c) Evénements importants survenus au cours de l'exercice**

Au cours de l'exercice 2009, Les principaux investissements engagés ont été les suivants :

- **Société TRANSPLEX** : 5.335.700 € relatif à l'acquisition en octobre 2009 de 100% de la société Transplex, correspondant à un ensemble immobilier commercial d'une superficie totale de 3 045 m<sup>2</sup> situé aux portes de Paris, dans le quartier de La Haie Coq à Aubervilliers, secteur activement recherché pour les activités de ventes en gros et de stockage. L'ensemble est composé à titre principal de constructions à usage de show-room et d'aires de stockage et à titre secondaire, d'une cour-parking.
- **Ensemble Immobilier situé à Aulnay sous bois** : 3,0 M€ relatif à l'acquisition en août 2009 d'un ensemble immobilier localisé à Aulnay sous bois (93) ; à vingt kilomètres au nord de Paris, consistant en un terrain d'assise foncière de 15 873 m<sup>2</sup> sur lequel repose plusieurs bâtiments contigus à usage d'entrepôts et bureaux d'accompagnement, élevés d'un étage partiel sur rez-de-chaussée et sous sols. L'ensemble immobilier se situe au sein de la zone industrielle « Les Marderelles » et bénéficie d'une bonne situation géographique dans un environnement tourné principalement vers la logistique.

Tous ces investissements ayant permis d'accroître les surfaces locatives ont eu un impacte immédiat sur le développement de notre chiffre d'affaire.

Par ailleurs par une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 6 août 2009, la société BONY qui était une SARL a été transformée en SA et sa dénomination est devenue EURASIA GROUPE.

Enfin par une décision du Conseil d'Administration en date du 26 octobre 2009, le nominal de l'action a été divisé par 20.000 pour être ramené de 1.700 € à 0,0850 € et le nombre d'actions a été corrélativement multiplié par 20.000 pour être porté de 287 à 5.740.000 actions.

### **d) Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice**

Les principaux événements survenus depuis le début de l'exercice sont les suivants :

### ▪ **Projet Trappes**

Le Groupe a acquis un local d'entreposage à Trappes (78) situé à 30 Km à l'ouest de Paris dans la Zone Industrielle de Elancourt avec une superficie de terrain de 39 600 m<sup>2</sup> dont 18 155 m<sup>2</sup> de superficie de construction. Le local est proche de l'aéroport d'Orly et est connecté par les voies ferroviaires et d'autoroutes. Le montant d'investissement s'est élevé à 6,8 M€. Le site est déjà occupé par les sociétés japonaises RICHU et SUZUKI et ses filiales. Le loyer net actuel est de 0,86 M€ pour une surface total de 18 155 m<sup>2</sup> soit un loyer/m<sup>2</sup> de 47 €/an. Le taux de rentabilité d'investissement est estimé à 12,70%.

### ▪ **Augmentation de capital**

Aux termes de deux conseils d'administration des 19 novembre 2009 et 4 janvier 2010, il a été décidé, sur délégation de compétence de l'assemblée générale extraordinaire en date du 19 novembre 2009, de procéder à une augmentation de capital réservée à une catégorie de personnes dénommées, à savoir des investisseurs qualifiés au sens des articles L.441-2-II 4° du code monétaire et financier.

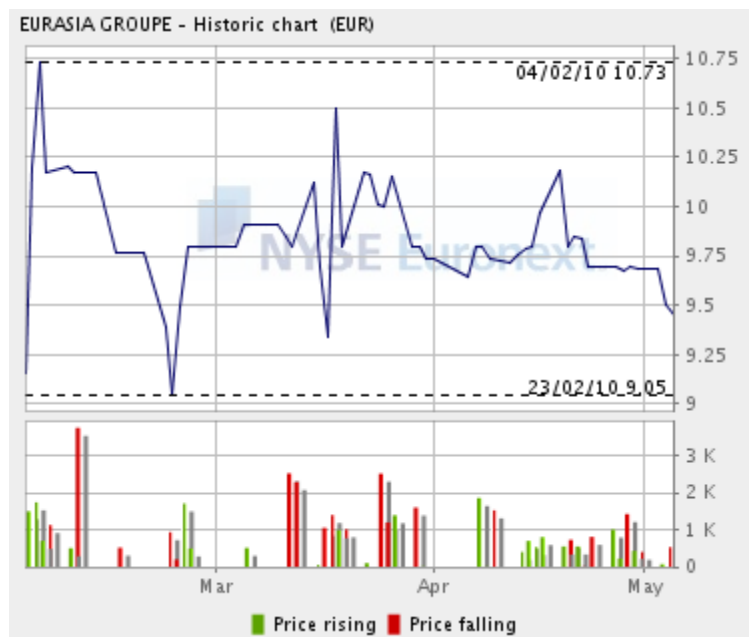
Cette augmentation de capital d'un montant 117.812,125 € assortie d'une prime d'émission soit un apport total de 12.695.989 € à été réalisée le 21 janvier 2010.

Le capital de la société s'élève désormais à 605.712,125 € divisé en 7.126.025 actions de 0,085 €.

### ▪ **Cotation sur le marché ALTERNEXT**

Le 2 février 2010, les actions d'EURASIA GROUPE ont été cotées sur le marché ALTERNEXT.

Depuis l'évolution du titre est la suivante :



Au 7 mai 2010, la capitalisation boursière est de 65.559.430 €.

## e) Evolution prévisible et perspectives d'avenir

### Projet EUROCHINE – Le Havre

Le Groupe vient de signer un protocole d'achat concernant l'acquisition du site des entrepôts SAGE au Havre, représentant 150 000 m<sup>2</sup> de terrain qui seront entièrement réhabilités avec les services de la Ville du Havre afin de répondre aux besoins des entreprises Import-export et des entreprises locales, notamment du secteur du bâtiment. Le prix d'acquisition est de 7 M€. La superficie construite du site est de 78 258 m<sup>2</sup>. Une partie est déjà louée selon un bail précaire et génère un loyer annuel de 0,99 M€. Le Groupe prévoit d'investir 16 M€ pour les travaux de rénovation et de transformation du site. L'investissement total s'élève à 23 M€. La Société anticipe un loyer global annuel de 2,99 M€ après les travaux. Le loyer par m<sup>2</sup> est de 38 €/an pour les bureaux et l'entrepôt soit un taux de rentabilité d'investissement estimé à 13 %.

Par ailleurs, la société EURASIA GROUPE envisage de réaliser de nouveaux investissements qui devront répondre à un double objectif :

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

Ces investissements suivants :

- Acquisition d'une surface de terrain de 122 476 m<sup>2</sup> à La Courneuve-Drancy (93)

Le Groupe a présenté une offre pour acquérir un site situé à La Courneuve -Drancy sur un terrain d'une surface totale de 122 476 m<sup>2</sup>. Le site se situe en périphérie d'Ile de France (A86 et N2). Le Groupe prévoit de transformer le site en 4 pôles d'activités pour une surface de 60 000 m<sup>2</sup> environ : Zone d'activité, Atelier artisanat ainsi que les bureaux et une partie d'hôtellerie. L'offre de la Société pour l'acquisition est de 7 M€ d'acquisition auquel s'ajoutera un budget estimé à 15 M€ pour la construction et la rénovation de l'existant, soit un investissement global de 22 M€. La Société compte percevoir un loyer annuel de 2,85 M€ après réalisation des travaux, soit un loyer par m<sup>2</sup> de 48€/an pour les bureaux et les locaux d'activité. Le taux de rentabilité de cet investissement est estimé à 13%.

- Acquisition d'une surface de terrain de 111 598 m<sup>2</sup> au Blanc Mesnil (93).

Le Groupe est en négociation exclusive avec la Société Tube Montreuil (STM) pour acquérir une société qui possède un local situé au Blanc Mesnil avec un terrain de 111 598 m<sup>2</sup> dont 58 127 m<sup>2</sup> de surface existante. Le prix proposé par EURASIA Groupe s'élève à 27 M€ dont 6 M€ d'investissement de travaux avec un loyer actuel annuel de 2,2 M€. Le Groupe prévoit une rente de loyer annuel de 3,5 M€ après les aménagements et les travaux de mis en conformité soit un loyer par m<sup>2</sup> de 40€/an pour les bureaux et les entrepôts.

En conséquence, le développement régulier de notre parc immobilier devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2010.

## **METHODES ET REGLES COMPTABLES**

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents

## **DESCRIPTION DES RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**

La société EURASIA GROUPE est soumise, dans le cadre de son activité aux principaux risques suivants :

### a) 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.

### b) Risques liés au non paiement des loyers

La quasi totalité du chiffre d'affaires de la Société est généré par les revenus locatifs. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats de la Société. Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. Au 31 décembre 2009, compte tenu du nombre d'actifs détenus et du nombre important de locataires de la Société, le bail le plus important ne représentait pas plus de 3% de l'ensemble des loyers perçus. Ainsi, la Société considère que le risque de non paiement des loyers est marginal. Par ailleurs, un acompte d'un montant de 3 mois de loyer (dans la plupart des cas) est préalablement exigé par la Société. Enfin, le loyer est en principe payable par anticipation soit par mois soit par trimestre.

### c) Risques de dépendance à 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, Pantin, Stains, etc.) et loués (ou sous loués) à de nombreux commerçants 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.

### d) Risques liés de dépendance à certains bailleurs

La Société maîtrise la dépendance pouvant exister avec des bailleurs auprès desquels elle loue des actifs immobiliers.

Le tableau ci-dessous, présente le poids des 10 premiers bailleurs de surfaces sous-louées par rapport à la surface prise en location et par rapport à la surface totale gérée par la Société.



Bailleurs	% par rapport à la surface totale louée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale louée par le Groupe	% par rapport à la surface totale gérée par le Groupe	% cumulé par rapport à la surface totale gérée par le Groupe
Bailleur 1	20,3%	20,3%	15,1%	15,1%
Bailleur 2	18,5%	38,8%	13,8%	28,9%
Bailleur 3	17,2%	56,0%	12,8%	41,7%
Bailleur 4	10,8%	66,8%	8,0%	49,7%
Bailleur 5	10,4%	77,1%	7,7%	57,4%
Bailleur 6	6,6%	83,7%	4,9%	62,4%
Bailleur 7	3,8%	87,5%	2,8%	65,2%
Bailleur 8	3,5%	91,0%	2,6%	67,8%
Bailleur 9	2,8%	93,8%	2,1%	69,8%
Bailleur 10	2,4%	96,2%	1,8%	71,6%
<b>Total 10 premiers Bailleurs</b>		<b>96,2%</b>		<b>71,6%</b>

e) Risques liés à la commercialisation locative des 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.

f) 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 complet 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).

g) Risques de taux d'intérêt

L'ensemble des emprunts bancaires conclus par le Groupe est à taux fixe. Ainsi la Société n'est pas sujette à un risque de taux d'intérêts.

h) 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.

i) Assurances et 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.

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.

Compagnie d'assurance	Type de contrat	Principaux risques couverts	Couverture (en €)	Franchise (en €)	Prime Annuelle (en €)
Great Lake Reinsurance Plc.	Bâtiments et matériels (agencements et embellissements) au niveau du Groupe	Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux	2 700 000	500	4 455,89
		Dommages électriques	10 000	500	
		Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.)	Valeur réelle	250	
		Autres dommages	80 000	500	
		Assurance de responsabilité (responsabilité de perte des loyers, du propriétaire à l'égard du locataire, du détenteur ou du dépositaire etc.)	200 000	Néant	
		Limitation globale contractuelle d'indemnité	500 000		
AXA Assurances	Multirisque immeuble entreprise (Transplex)	Contenu des parties communes	Garanti à concurrence de 200 fois l'indice		23 538,00
		Incendie et risques annexes			
		Dommages électriques	Garanti à concurrence de 200 fois l'indice		
		Evénements climatiques, catastrophes naturelles, dégâts des eaux			
		Responsabilité propriétaire d'immeuble, défense recours			

		Vol, vandalisme	Garanti à concurrence de 200 fois l'indice		
AXA Assurances	Multirisque immeuble entreprise (Eurasia Import)	Incendies et risques annexes - dont incendie et risques divers (attentats et actes de terrorisme) - tempête, grêle et neige sur toitures - émeutes, mouvements populaires, etc - dégâts des eaux et gel  Vol  Bris de glaces  Bris de machines  Responsabilité civile - avant livraison des produits ou réception des travaux  - après livraison des produits ou réception des travaux	1 327 737     60 996  3 265  41 098  9 100 000  1 320 000	720  1 706  2 377  1 444  719  720  2 322  500 € au minimum par sinistre  500 € au minimum par sinistre	12 036,40
GRAS SAVOYE	Multirisque immeuble entreprise (SCI RIWA)	Incendie.  Frais de démolition, de nécessité de remise en état du bâtiment, frais de déplacement et de remplacement etc.  Responsabilité à l'égard des tiers  Autres dommages (tempêtes, grêle, dégâts des eaux, actes de vandalisme etc.)	4 000 000  750 000  750 000  Dans la limite des capitaux assurés (limite fixée à 5 535 000 €)	10 000  10 000 € au minimum  Néant  10 000	14 060,61
GRAS SAVOYE	Multirisque immeuble entreprise (SCI RIWA)	Incendie.  Frais de démolition, de nécessité de remise en état du bâtiment, frais de déplacement et de remplacement etc.  Responsabilité à l'égard des tiers  Autres dommages (tempêtes, grêle, dégâts des eaux, actes de vandalisme etc.)	4 000 000  750 000  750 000  Dans la limite des capitaux assurés (limite fixée à 5 535 000 €)	10 000  10 000 € au minimum  Néant  10 000	14 060,61
Great Lake Reinsurance Plc.	Bâtiments (EURASIA GROUPE SA)	Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux  Dommages électriques  Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.)  Autres dommages  Assurance de responsabilité (responsabilité de perte des loyers, du propriétaire à l'égard du locataire, du détenteur ou du dépositaire etc.)  Limitation globale contractuelle d'indemnité	3 000 000  20 000  Valeur réelle  100 000  500 000  4 000 000	3 000  3 000  1 000  3 000  Néant	6 574,52

Lloyd's	Multi-dommages (ZAIS)	Incendie, explosion ou implosion, dégâts des eaux	1 500 000	5 000	7 837,64
		Dommages électriques	100 000	5 000	
		Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.)	Valeur réelle	1 500	
		Autres dommages	150 000	5 000	
		Responsabilité diverses	2 000 000	Néant	
		Limitation globale contractuelle d'indemnité	2 000 000		

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

#### j) Risque de liquidité

La Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements nécessaire, de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds).

Le tableau ci-dessous illustre le risque de liquidité :

Société	Emprunt (en €)	Banque	Taux fixe	Montant global		Périodicité	a 1 an	de 1 à 5 ans	à + de 5 ans	Montant restant dû	
			Taux variable	K + intérêts (en €)	Contracté						Echéance
						Mensuelle (en €)	01/01/10 à 31/12/10 (en €)	01/01/11 à 31/12/16 (en €)		au 01/01/1 jusqu'au terme (en €)	
RIWA	1 300 000	HSBC UBP	FIXE 4,80%	1 570 823	06/02/2006	31/01/2014	16 334	196 013	604 372	-	800 385
	1 300 000	OSEO IDF	FIXE 4,69%	1 594 138	30/04/2006	31/01/2010	16 267	16 267	-	-	16 267
<b>TOTAL</b>	<b>2 600 000</b>			<b>3 164 960</b>			<b>32 601</b>	<b>212 279</b>	<b>604 372</b>		<b>816 652</b>
EURASIA GROUPE	300 000	CREDIT DU NORD	FIXE 3,70%	329 066	31/08/2005	31/08/2010	5 484	60 329	-	-	60 329
	350 000	CIC	FIXE 5,75%	397 949	05/06/2008	05/05/2012	8 302	99 626	141 137	-	240 764
	200 000	CIC	FIXE 5,75%	227 670	05/06/2008	05/05/2012	4 744	56 929	80 650	-	137 579
	300 000	SG	FIXE 5,25%	321 498	01/03/2008	20/02/2010	17 368	34 736	-	-	34 736
	350 000	CIC	FIXE 6,70%	399 963	10/09/2008	10/08/2012	8 333	99 991	174 984	-	274 974
<b>TOTAL</b>	<b>1 500 000</b>			<b>1 676 145</b>			<b>44 231</b>	<b>351 611</b>	<b>396 771</b>		<b>748 382</b>
EURASIA IMPORT	300 000	HSBC UBP	FIXE 5,30%	335 376	15/03/2007	15/02/2011	6 950	83 396	13 899	-	97 295
	70 000	CIC	FIXE 5,75%	79 544	05/05/2008	05/04/2012	1 660	19 925	26 567	-	46 492
<b>TOTAL</b>	<b>370 000</b>			<b>414 920</b>			<b>8 610</b>	<b>103 321</b>	<b>40 466</b>		<b>143 787</b>

LEM	140 000	CIC	FIXE 5,75%	159 088	05/05/2008	05/04/2012	3 321	39 851	53 134	-	92 985
	100 000	CIC	FIXE 6,70%	114 275	10/09/2008	10/09/2012	2 381	28 569	49 995	-	78 564
<b>TOTAL</b>	<b>240 000</b>			<b>273 363</b>			<b>5 702</b>	<b>68 419</b>	<b>103 129</b>		<b>171 549</b>
<b>TOTAL GENERAL L 1</b>	<b>4 710 000</b>			<b>5 529 389</b>			<b>91 144</b>	<b>735 631</b>	<b>1 144 739</b>		<b>1 880 370</b>
EURASIA SCI	2 334 607	SOGEB AIL	CREDITB AIL	3 075 537	26/06/2008	01/04/2018	76 888	307 554	1 537 769	533 994	2 379 317
AULNAY SOUS BOIS	504 000	Crédit vendeur	FIXE 4,00%	524 160	30/10/2009	30/09/2010	42 000	378 000	-	-	398 160
AULNAY SOUS BOIS	996 000	Crédit vendeur	FIXE 4,00%	1 035 840	29/10/2010	30/09/2011	83 000	-	996 000	-	1 035 840
<b>TOTAL</b>	<b>2 334 607</b>			<b>3 075 537</b>			<b>201 888</b>	<b>685 554</b>	<b>2 533 769</b>	<b>533 994</b>	<b>3 813 317</b>
<b>TOTAL GENERAL 2</b>	<b>7 044 607</b>			<b>8 604 927</b>			<b>293 032</b>	<b>1 421 184</b>	<b>3 678 508</b>	<b>533 994</b>	<b>5 693 687</b>

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

## RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

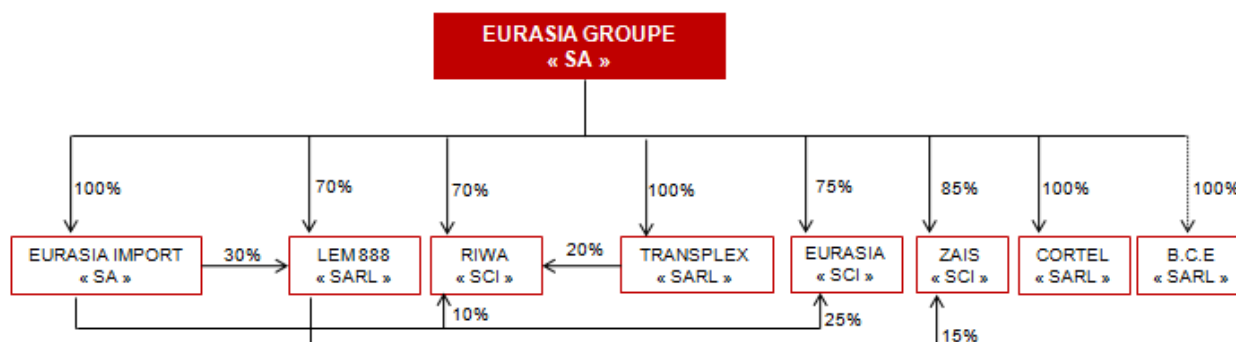
Au cours de cet exercice, notre Société n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous rappelons que la société à pris au cours de l'exercice écoulé, les participations suivantes :

- **SCI RIWA** : après l'acquisition de 56% dans le capital de la SCI RIWA pour un montant de 56.000 €, en décembre 2008, la société à acquis pour 10 K€, 4% complémentaire de la SCI RIWA en février 2009 désormais contrôlée à 100% par le Groupe.
- **EURSIA IMPORT** : Acquisition de 50 actions de la société EURASIA IMPORT, au prix de 18.600 €, permettant ainsi de détenir la totalité du capital de cette société.
- **SCI EURASIA** : Création de la SCI Eurasia en 2008 puis acquisition, en 2009, de 50% complémentaires portant la participation d'Eurasia Groupe à 100%.
- **Société LEM** : acquisition pour 40 K€ d'une participation de 40% dans LEM 888, en février 2009 portant ainsi le pourcentage de détention à 100%.
- **SARL BCE** : Acquisition pour 30.000 € de 100% de la SARL BCE en février 2009.
- **SARL TRANSPLEX** : acquisition de 100% de cette société pour un prix provisoire de 5.335.700 €. Cette acquisition permet au groupe de détenir indirectement 20% supplémentaires dans la SCI RIWA.
- **SARL RIWA** : acquisition de 70% complémentaires de cette société pour 700.000 €. Cette société est maintenant détenue à 100% par EURASIA GROUPE ;

## ORGANIGRAMME DU GROUPE



## ACTIVITE DES FILLIALES

### EURASIA IMPORT SA

La société EURASIA IMPORT SA, exploite des locaux situés : 72, rue de la haie coq 93300 Aubervilliers.

### Résultats chiffrés

**Au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires net réalisé s'est élevé à la somme de 1.503.604 €.**

Le total des produits d'exploitation s'élève à ..... 1.525.528€  
 Pour un total de charges d'exploitation de ..... 1.229.237 €

Faisant ressortir un résultat d'exploitation de ..... 296.291€

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

- Achats de matières premières et autres approvisionnements: ..... --- €
- Autres achats et charges externes : ..... 901.549 €
- Impôts et taxes : ..... 81.537 €
- Salaires et traitements : ..... 58.590 €
- Charges sociales : ..... 17.685 €

Les produits financiers s'élèvent à : ..... 56.682 €

Les charges financières s'élèvent à : ..... 22.199 €

D'où un résultat financier de : ..... 34.483€

Et un résultat courant avant impôts de : ..... 330.774€

Les produits exceptionnels se sont élevés à ..... 38€  
 Les charges exceptionnelles à ..... 43.278€  
 D'où un résultat exceptionnel de ..... (43.240) €  
 La provision pour impôt..... 96.412 €  
 Le bénéfice comptable de l'entreprise (après impôt)..... 191.122€

### **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **191.122€** est la suivante :

- Autre réserve.....191.122 €

### **RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Les distributions de dividendes opérées par la société EURASIA IMPORT SA au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

<b>ANNEES</b>	<b>DIVIDENDES BRUTS</b>	<b>AVOIR FISCAL</b>
2006	Néant	Néant
2007	Néant	Néant
2008	Néant	Néant

### **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles fiscalement ainsi qu'il suit :

- Provision et charges à payer non déductibles..... 2.440€
- Amende et pénalités.....1.562€

Nous vous précisons qu'aucun évènement important n'est intervenu entre la clôture de l'exercice et l'établissement du présent rapport dans la société EURASIA IMPORT.

### **LEM 888 SARL**

La société LEM 888 exploite le plus grand centre d'importateur d'Europe, comprenant 70 lots de magasins en show-room, 20, rue des cardinaux à Aubervilliers.

## RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Le total des produits d'exploitation s'élève à ..... 2.039.567 €  
pour un total de charges d'exploitation de ..... 1.958.619 €

Faisant ressortir un résultat d'exploitation de ..... 80.949 €

Au cours de l'exercice, nous avons réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 2.027.013 €.

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

- Autres achats et charges externes : ..... 1.845.555 €  
- Impôts et taxes : ..... 25.314 €  
- Salaires et traitements : ..... 22.950 €  
- Charges sociales : ..... 10.144 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

- dotations aux amortissements sur immobilisations : ..... 54.655 €

Les produits financiers s'élèvent à : ..... 3.791 €  
Les charges financières s'élèvent à : ..... 13.664 €

D'où un résultat financier de : ..... (9.873) €

Et un résultat courant avant impôts de : ..... 71.075 €

Les produits exceptionnels se sont élevés à . ..... 23.715 €  
Les charges exceptionnelles à ..... 20.343 €

D'où un résultat exceptionnel de ..... 3.859 €

L'impôt sur les bénéfices pour ..... 3.372 €

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de ..... 62.007 €

## AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à 62.007 € est la suivante :

- La totalité, soit .....62.007 €  
en diminution du poste « REPORT A NOUVEAU »,



qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (94.402) €  
ce qui le ramènera à un montant débiteur (32.395) €.

## **RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices par la société LEM 888.

## **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal ainsi qu'il suit :

- Amortissements excédentaires (article 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles 12.233€.

La taxe sur les véhicules particuliers de sociétés a été réintégrée à hauteur de 4.199€.

Nous vous signalons que la société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation représentant plus du dixième, du vingtième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital d'une société ayant son siège social sur le territoire de la République française.

Enfin, aucun évènement important n'est intervenu entre la clôture de l'exercice et l'établissement du présent rapport.

## **CORTEL SARL**

La société CORTEL exploite un hôtel de 43 chambres situé à Bonneuil sur Marne. Depuis sa reprise par EURASIA GROUPE le taux d'occupation a bien progressé et compte tenu d'une stricte maîtrise des charges les résultats sont de nouveau positifs.

## **RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS**

Le total des produits d'exploitation s'élève à .....	506.749 €
pour un total de charges d'exploitation de .....	448.552 €

Faisant ressortir un résultat d'exploitation de .....	58.196€
---	---------

Au cours de l'exercice, nous avons réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 314.297 €.

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

- Autres achats et charges externes : ..... 205.805 €

- Impôts et taxes : .....	19.568 €
- Salaires et traitements : .....	7.045 €
- Charges sociales : .....	3.978 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

- dotations aux amortissements sur immobilisations : .....	19.704 €
--	----------

Les produits financiers s'élèvent à : ..... --- €

Les charges financières s'élèvent à : ..... 17.401 €

D'où un résultat financier de : ..... (17.401) €

Et un résultat courant avant impôts de : ..... 40.796 €

Les produits exceptionnels se sont élevés à . ..... 55.007 €

Les charges exceptionnelles à ..... 270 €

D'où un résultat exceptionnel de ..... 54.737€

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de ..... 95.533 €

#### **DEPENSES EN MATIERE DE RECHERCHE**

Au cours de cet exercice, la Société CORTEL n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

#### **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à 95.533 € est la suivante :

- La totalité, soit .....95.533€  
en diminution du poste « REPORT A NOUVEAU »,  
qui figure au passif du bilan pour un montant débiteur de (419.820) €  
ce qui le ramènera à un montant débiteur (324.287) €.

#### **RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices.

## DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal.

## PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de Commerce, nous vous signalons que la société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation représentant plus du dixième, du vingtième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital d'une société ayant son siège social sur le territoire de la République française.

Aucun évènement important n'est intervenu entre la clôture de l'exercice et l'établissement du présent rapport dans la société CORTEL.

## BCE

La société BCE loue à la SCI RIWA, les locaux dont cette dernière est propriétaire puis les sous-loue à divers locataires.

## RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Le total des produits d'exploitation s'élève à ..... 1.149.374 €  
pour un total de charges d'exploitation de ..... 1.098.923 €

Faisant ressortir un résultat d'exploitation de .....50.451 €

**Au cours de l'exercice, nous avons réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 1.149.372 €.**

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

- Achats de matières premières et autres approvisionnements: .....5.724 €
- Autres achats et charges externes : ..... 1.010.172 €
- Impôts et taxes : .....44.536 €
- Salaires et traitements : .....8.561 €
- Charges sociales : ..... 5.021 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

- dotations aux amortissements sur immobilisations : .....24.899 €

Les produits financiers s'élèvent à : ..... 6.979 €

Les charges financières s'élèvent à : ..... 5.000 €

D'où un résultat financier de : .....	1.979€
Et un résultat courant avant impôts de : .....	14.135 €
Les produits exceptionnels se sont élevés à . .....	5.004€
Les charges exceptionnelles à .....	8.086€
D'où un résultat exceptionnel de .....	(3.082) €
L'impôt sur les bénéfices .....	19.401€
Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de .....	29.947€

### DEPENSES EN MATIERE DE RECHERCHE

Au cours de cet exercice, la Société BCE n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

### AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **29.947€** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »
- La somme de .....29.947 €
- Soit un total après cette affectation de **59.925** euros

### RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices.

### DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal ainsi qu'il suit :

- Provision et charges à payer non déductibles..... 1.834€
- Amende et pénalités.....1.607€

La taxe sur les véhicules particuliers de sociétés a été réintégrée à hauteur de 6.705€.

### PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de Commerce, nous vous signalons que la société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation représentant plus du dixième, du

vingtième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital d'une société ayant son siège social sur le territoire de la République française.

Aucun évènement important n'est intervenu entre la clôture de l'exercice et l'établissement du présent rapport

## **TRANSPLEX**

La société TRANSPLEX possède 18 magasins et totalise plus de 3 095 m<sup>2</sup> de surface locative.

### **RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS**

Le total des produits d'exploitation s'élève à .....715.038 €  
pour un total de charges d'exploitation de .....204.877 €

Faisant ressortir un résultat d'exploitation..... 510.161 €

**Au cours de l'exercice, nous avons réalisé un chiffre d'affaires net qui s'élève à la somme de 715.038 €.**

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

- Achats de matières premières et autres approvisionnements: ..... €
- Autres achats et charges externes : ..... 115.297 €
- Impôts et taxes : ..... 40.995 €

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

- dotations aux amortissements sur immobilisations : ..... 48.585 €

Les produits financiers s'élèvent à : ..... 113.523 €

Les charges financières s'élèvent à : ..... 149.229 €

D'où un résultat financier de : ..... (35.706) €

Et un résultat courant avant impôts de : ..... 474.455 €

Les produits exceptionnels se sont élevés à : ..... 34.278 €

Les charges exceptionnelles à ..... 383 €

D'où un résultat exceptionnel de ..... 33.895 €

L'impôt sur les bénéfices ..... 140.742 €

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de ..... 367.608 €

#### **DEPENSES EN MATIERE DE RECHERCHE**

Au cours de cet exercice, notre Société TRANSPLEX n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

#### **AFFECTATION DU RESULTAT**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à **367.608€** de la manière suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
La somme de .....367.608 €  
Soit un total après cette affectation de **1.197.636** euros

#### **RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices.

#### **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal ainsi qu'il suit :

- Amende et pénalités.....383 €

#### **PARTICIPATIONS, FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES**

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de Commerce, nous vous signalons que la société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune participation représentant plus du dixième, du vingtième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital d'une société ayant son siège social sur le territoire de la République française.

Aucun évènement important n'est intervenu entre la clôture de l'exercice et l'établissement du présent rapport.

## SCI ZAIS

La SCI ZAIS est propriétaire et exploite plus de 17 400 m<sup>2</sup> de surface locative sis 85/87 Aristide Briand 93240 STAINS. Elle compte parmi ses locataires des institutions comme le Pôle Emploi, la Maison de l'Emploi, l'Ecole Greta etc.

Le total des produits d'exploitation s'élève à ..... 847.741 €  
pour un total de charges d'exploitation de ..... 643.398 €

Faisant ressortir un résultat d'exploitation de ..... 204.343 €

**Au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme de 844.028 €.**

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

- Autres achats et charges externes : ..... 229.979€
- Impôts et taxes : ..... 255.090€

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

- dotations aux amortissements sur immobilisations : ..... 74.348 €
- dotations aux amortissements sur actif circulant : ..... 20.894 €

Les produits financiers s'élèvent à : ..... 0 €

Les charges financières s'élèvent à : ..... 10.306 €

D'où un résultat financier de : ..... 10.306€

Et un résultat courant avant impôts de : ..... 194.037 €

Les produits exceptionnels se sont élevés à . ..... 0€

Les charges exceptionnelles à ..... 0€

D'où un résultat exceptionnel de ..... 0 €

L'impôt sur les bénéfices ..... 64.678€

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de ..... 129.359€

## **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **129.359€** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
La somme de .....129.359 €  
Soit un total après cette affectation de **330.683**euros

## **SCI RIWA**

La SCI RIWA exploite des entrepôts dont elle est propriétaire situés **51 rue de Verdun 93120 la Courneuve**.

Le total des produits d'exploitation s'élève à ..... 396.000 €  
pour un total de charges d'exploitation de ..... 249.395 €  
Faisant ressortir un résultat d'exploitation de ..... 146.605 €

**Au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme de 396.000 €.**

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

- Autres achats et charges externes : ..... 100.455€
- Impôts et taxes : ..... 108.591€

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

- dotations aux amortissements sur immobilisations : ..... 40.359

Les produits financiers s'élèvent à : ..... 2.516 €  
Les charges financières s'élèvent à : ..... 70.285 €

D'où un résultat financier de : ..... (67.769)€

Et un résultat courant avant impôts de : ..... 78.836 €

Les produits exceptionnels se sont élevés à ..... 0€  
Les charges exceptionnelles à ..... 1.154€

D'où un résultat exceptionnel de ..... (1.154) €

L'impôt sur les bénéfices ..... 25.891€

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de ..... 51.790€

## **AFFECTATION DU RESULTAT**

La proposition d'affectation du bénéfice de l'exercice s'élevant à **51.790€** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »  
La somme de .....51.790 €  
Soit un total après cette affectation de **634.340**euros



## SCI EURASIA

SCI EURASIA exploite des actifs immobiliers dans le domaine du Port Autonome de Paris à Gennevilliers. Cet ensemble de 15 873 m<sup>2</sup> est occupé par deux sociétés cotées en bourse (Plastic Omnium et Simo International).

La SCI EURASIA est titulaire d'un crédit bail immobilier pour les locaux sis 52 Route des champs fourgons Gennevilliers 92230 et elle est propriétaire locaux 23-33 et 39 Rue Henri Becquerel, 83 Rue Blaise Pascal 93600 Aulnay sous Bois.

Le total des produits d'exploitation s'élève à ..... 755.146 €  
pour un total de charges d'exploitation de ..... 792.724 €

Faisant ressortir un résultat d'exploitation de ..... (37.579) €

**Au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme de 755.146 € contre au 31 décembre 2008 un chiffre d'affaire de 307.140 €.**

Cette augmentation est directement liée aux acquisitions immobilières réalisées au cour de l'exercice.

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

- Autres achats et charges externes : ..... 640.303€
- Impôts et taxes : ..... 105.263€

Les amortissements et provisions ont été pratiqués de la manière suivante :

- dotations aux amortissements sur immobilisations : ..... 47.158€

Les produits financiers s'élèvent à : ..... 0 €  
Les charges financières s'élèvent à : ..... (23.657) €

D'où un résultat financier de : ..... (23.657)€

Et un résultat courant avant impôts de : ..... (61.235) €

Les produits exceptionnels se sont élevés à ..... 0€  
Les charges exceptionnelles à ..... 0€

D'où un résultat exceptionnel de ..... 0 €

L'impôt sur les bénéfices ..... 0€

Le résultat net comptable se traduit par un Bénéfice de ..... (61.235)€

## AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation de la perte de l'exercice s'élevant à **(61.235) €** est la suivante :

- Au compte « Report à Nouveau »

La somme de .....(61.235) €

Soit un total après cette affectation de **(63.145) euros**

## SYNTHESE

au 31 décembre 2009	TRANSPLEX	CORTEL	BCE	LEM 88	EURASIA IMPORT SA	SCI RIWA	SCI ZAIS	SCI EURASIA
Montant des capitaux propres		- 315.903€	71.045€	277.605€	2.160.762€	644.341€	530.683€	(53.145€)
Montant du résultat net		95.533€	29.947€	62.007€	191.122€	51.790€	129.359€	(61.235€)

## COMPTES CONSOLIDES

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce, notre société a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2009, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

Raison sociale/ forme juridique	% d'intérêt	% de contrôle	Mode de consolidation
EURASIA GROUPE SA	100%	100%	HOLDING
CBF SARL	0	0	Non consolidé
EURASIA IMPORT SA	100%	100%	Intégration globale
FEELING STAR SARL	50%	50%	Non consolidé
LEM 888 SARL	100%	100%	Intégration globale
RIWA SCI	100%	100%	Intégration globale
EURASIA SCI	100%	100%	Intégration proportionnelle
ZAIS SCI	100%	100%	Intégration globale
CORTEL SARL	50%	50%	Intégration proportionnelle
BIOTIF SARL	50%	50%	Non consolidé
TRANSPLEX SARL	100%	100%	Intégration globale
BCE SARL	100%	100%	Intégration globale

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2009 s'est élevé à 13.051.784 € en augmentation de **56%** par rapport à celui réalisé lors de l'exercice 2008.

La hausse du chiffre d'affaires s'explique par le taux d'occupation élevé, la qualité du parc immobilier et par l'entrée dans le périmètre de consolidation, de nouvelles structures ayant permis la commercialisation de nouveaux locaux en 2009, participant ainsi à la croissance du volume et au dynamisme de l'activité.

Le total des produits d'exploitation au 31 décembre 2009 est ressorti à 13.530.216€ alors qu'il était de 9.023.269€ en 2008. Cette augmentation est essentiellement liée à l'augmentation du chiffre d'affaire puisque la production immobilisée et des autres produits d'exploitation sont en baisse.

Les charges d'exploitation ont augmentées en 2009 et se sont élevées à 11.578.559 €, soit 86% des produits d'exploitation.

Le résultat d'exploitation consolidé au 31 décembre 2009 ressort à 1.951.657 €, a été multiplié par 2,5 par rapport à celui de 2008.

Le résultat net consolidé part du groupe 2009 s'est élevé à 528.238 €, soit une augmentation de plus de 100% par rapport à celui dégagé en 2008. L'écart part rapport au résultat d'exploitation s'explique principalement par un résultat financier déficitaire (-481.257 K€) lié aux emprunts bancaires en cours et par des impôts sur le bénéfice (-538.379 €) qui ont considérablement augmentés par rapport à 2008.

Le poste « autres fonds propres » s'élève à 4.999.758 € qui représente les souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital de la société EURASIA GROUPE décidée lors d'un conseil d'administration du 19 novembre 2009.

Votre Commissaire aux comptes vous fait part, dans son rapport, de ses appréciations sur ces comptes.

## REPARTITION DU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce des personnes disposant dans le capital de la société de participations significatives :

	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% de capital	% de droits de votes
WANG Hsueh Sheng	2.820.000	2.820.000	39,57%	39,57%
Fonds d'investissement B.G.	2.680.000	2.680.000	37,61%	37,61%
Investisseurs qualifiés (placement de novembre 2009 à janvier 2010)	1.386.025	1.386.025	19,45%	19,45%

## **ACTIONARIAT SALARIE**

Aucun salarié ne détient à titre personnel d'actions de la Société. Il n'existe à ce jour aucun accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société. De même aucun plan d'option de souscription d'actions au profit de tout ou partie des salariés du groupe n'a été mis en place

## **DELAIS DE PAIEMENT**

En vertu de l'article L. 441-6-1 du code de commerce, (décomposition des dettes fournisseurs au 31/12/09), il est précisé que le montant du poste « dettes fournisseurs » au 31 décembre 2009 s'élève à 1 364 796 euros.

Par ailleurs, l'analyse des comptes fait ressortir que compte tenu de l'activité de location immobilière la société EURASIA GROUPE, l'essentiel des fournisseurs sont des bailleurs dont le loyer est réglé trimestriellement.

## **LA LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX**

### **Monsieur Hsuehsheng WANG**

Mandat actuel : Président du Conseil d'Administration

Adresse Professionnelle : 72, rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS

Date de première nomination 06/08/2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Autres mandats et fonctions exercés dans : le Groupe Directeur Général

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

### **Madame Meihua HUANG**

Mandat actuel : Administrateur

Adresse Professionnelle : 72, rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS

Date de première nomination 06/08/2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

## **Mademoiselle Sandrine WANG**

Mandat actuel : Administrateur

Adresse Professionnelle : 72, rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS

Date de première nomination : 06/08/2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe : Néant

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin : Néant

## **AFFECTATION DES RESULTATS**

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 250.318€ que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

- 5% à la réserve légale : soit 12.516 € portant ainsi la réserve légale à un montant de 44.764 €
- Le solde, soit la somme de 237.802 €, en totalité au report à nouveau au report à nouveau qui s'élèvera ainsi à : 564.751 €.

## **DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES**

Nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices.

## **CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-39 DU CODE DE COMMERCE**

La liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été tenue à votre disposition dans les délais légaux et communiquée à votre Commissaire aux Comptes.

## **PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

En vue d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI telle que reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers, il nous paraît nécessaire de mettre en place un programme de rachat d'actions.

Les modalités de ce programme de rachat pourraient être les suivantes :

La Société pourrait se réserver la possibilité d'intervenir par achat de blocs de titres ainsi que de poursuivre l'exécution du programme de rachat d'actions en période de garantie de cours portant sur des titres de capital.

Les achats d'actions et leur cession éventuelle en vertu de cette autorisation, pourraient être exécutés dans la limite d'un prix unitaire d'achat maximum de **15 euros** et d'un prix unitaire de cession minimum égal à un **7 euro** sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions pourrait être fixé à **10.689.037,50 €**.

Le total des actions détenues par la Société à une date donnée ne pourrait dépasser **10 %** du capital existant à cette même date.

Enfin, il conviendrait de déléguer au Conseil d'administration selon le cas, avec faculté de délégation, pour décider et effectuer la mise en œuvre de l'autorisation et la réalisation de ce programme de rachat d'actions, dans les limites de l'autorisation donnée, pour en préciser, si nécessaire les termes et en arrêter les modalités et notamment pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous autres organismes, remplir toutes autres formalités, faire toutes déclarations prévues par la loi et, plus généralement faire tout ce qui est nécessaire.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de dix huit mois à compter de l'Assemblée.

Nous vous demanderons enfin de vous prononcer sur le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement que nous avons engagées au cours de l'exercice écoulé, dont le montant global s'élève à 242.926 €.

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.

## EURASIA GROUPE

### TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Exercices	2005	2006	2007	2008	2009
-----------	------	------	------	------	------

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

Capital social	1.275.000	1.275.000	1.275.000	1.275.000	489.500
Nombre d'actions émises	750	750	750	750	5.740.000
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

#### 2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaire H.T.	5.370.631	3.455.644	3.690.370	4.744.261	6.886.703
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	394.842	382.575	557.527	823.941	1.190.701
Impôt sur les bénéfices	71.433	19.448	49.887	65.128	154.909
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	139.824	53.403	116.858	144.417	250.318
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0

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

Résultat après impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	431,21	483,50	676,85	1.011,75	0,18
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	186,43	71,20	155,80	192,55	0,043
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

#### 4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	7	7	14	6	6
Montant de la masse salariale	388.289	363.172	219.980	124.503	136.457
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales....)	129.670	124.431	92.847	39.297	42.816

**TABLEAU RECAPITULIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL  
EN COURS DE VALIDITE**

Vous trouverez ci-après, conformément aux dispositions de l'article L.225-100, alinéa 4, du Code de Commerce, un tableau récapitulatif des délégations de compétences et de pouvoirs accordés par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital par application des dispositions des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

En Euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé (en €)	Utilisations des délégations réalisées les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau (en €)
Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société	19/11/2009	19/01/2012	1 000 000	-	-	1 000 000
Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société	19/11/2009	19/01/2012	1 000 000	-	-	1 000 000
Délégation de compétence au Conseil d'Administration d'augmenter le nombre de titres émis en cas de demande excédentaire	19/11/2009	19/01/2012	NA	-	-	NA
Autorisation donnée au Conseil d'émettre des bons de souscription d'actions	19/11/2009	19/01/2012	10% du capital social	-	-	10% du capital social
Autorisation de procéder à l'attribution gratuite d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux éligibles de la société et des sociétés liées	19/11/2009	19/01/2013	10% du capital social	-	-	10% du capital social
Autorisation donnée au Conseil d'Administration d'émettre des Options de souscription ou d'achat d'actions	19/11/2009	19/01/2013	10% du capital social	-	-	10% du capital social
Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation des réserves, et délégation au Conseil d'Administration	19/11/2009	19/01/2012	1 000 000	-	-	1.000.000



Délégation de compétence à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie ou plusieurs catégorie(s) de personnes (investisseurs qualifiés L. 411-2 CMF)	19/11/2009	19/05/2011	1 000 000		Janvier 2010 : 117.812,125 €	882.187,87
---	------------	------------	-----------	--	---------------------------------	------------

## TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

### **Première résolution : Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009.**

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 clos le 31 décembre 2009, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ainsi que celle du rapport général du Commissaire aux comptes approuve :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice s'élevant à 250.318 euros ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur ces comptes et l'exécution de sa mission,
- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### **Deuxième résolution : Examen et approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009.**

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 et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, et sur les comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ainsi que celle du rapport général du Commissaire aux comptes approuve :

- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice s'élevant à 528.238 euros ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur ces comptes et l'exécution de sa mission,
- approuve toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### **Troisième résolution : Affectation de résultat.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve le projet d'affectation du résultat proposé par le Conseil d'Administration et décide en conséquence d'affecter comme suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009, soit 250.318 euros :

<b>Affectation du résultat 2009</b>	<b>Euros</b>
<b>Bénéfice de l'exercice :</b>	<b>250.318,00</b>
<b>5% à la réserve légale :</b>	<b>12.516,00</b>
<b>le solde étant affecté au poste « report à nouveau » pour :</b>	<b>237.802,00</b>

L'assemblée générale rappelle, conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents a été le suivant :

<b>Euros</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Montant net par action	0	0	0

---

**Quatrième résolution : Conventions réglementées.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et approuve successivement chacune des conventions dont il est fait état dans ce rapport.

**Cinquième résolution : Quitus au Conseil d'Administration et au Commissaire aux Comptes.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, en conséquence de tout de qui a été présenté et voté ci-dessus, donne, pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, quitus entier et sans réserve pour l'exécution de leur mandat aux membres du Conseil d'Administration et pour l'accomplissement de sa mission au Commissaire aux comptes.

**Sixième résolution : Autorisation de rachats d'actions**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, décide de déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, conformément à la législation en vigueur et particulièrement l'article L. 225-209-1 et suivants du Code de commerce, en vue d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI telle que reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tous moyens et dans le respect de la réglementation boursière applicable et des pratiques de marché admises et publiées par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société se réserve la possibilité d'intervenir par achat de blocs de titres ainsi que de poursuivre l'exécution du présent programme de rachat d'actions en période de garantie de cours portant sur des titres de capital.

Les achats d'actions et leur cession éventuelle en vertu de cette autorisation, seront exécutés dans la limite d'un prix unitaire d'achat maximum de **15 euros** et d'un prix unitaire de cession minimum égal à un **7 euro** sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société.

L'assemblée générale fixe à **10.689.037,50 euros** le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions.

Le total des actions détenues par la Société à une date donnée ne pourra dépasser **10 %** du capital existant à cette même date.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration selon le cas, avec faculté de délégation, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation et la réalisation de ce programme de rachat d'actions, dans les limites de l'autorisation donnée, pour en préciser, si nécessaire les termes et en arrêter les modalités et notamment pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous autres organismes, remplir toutes autres formalités, faire toutes déclarations prévues par la loi et, plus généralement faire tout ce qui est nécessaire.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de dix huit mois à compter de la présente Assemblée.

Les statuts de la société sont modifiés en conséquence.

#### **Septième résolution : Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.**

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