

# **OFFERING CIRCULAR**

**Relatif à l'admission de la totalité des actions formant le capital de la société sur Alternext, marché organisé d'Euronext Paris S.A., à la suite d'un Placement Privé**



Société anonyme au capital de 605 712,125 euros  
Siège social: 28/34 rue Thomas Edison – 92230 Gennevilliers

**Première cotation : 02 février 2010**

**Deloitte.**

*Prestataire Consolidation*



**BNP PARIBAS**  
SECURITIES SERVICES

*Prestataire Services Titres*

## AVERTISSEMENT

Cet Offering Circular est réalisé dans le cadre d'une opération exclusivement réservée à un nombre restreint d'investisseurs dont certains Investisseurs Qualifiés, tels qu'ils sont définis par l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier. Cette opération, préalable à une admission au marché Alternext de NYSE Euronext Paris SA, a pris la forme d'une augmentation de capital.

Les personnes ou entités mentionnées au 4° du II article L.411-2 du Code monétaire et financier ne peuvent participer à cette opération que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D.411-1, D.411-2, D.734-1, D.744-1, D.754-1 et D.764-1 du Code monétaire et financier.

Cette opération ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF. La diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège social de la Société Eurasia groupe 28 rue Thomas Edison - 92230 Gennevilliers ainsi qu'en version électronique sur le site de NYSE Alternext ([www.alternext.fr](http://www.alternext.fr)) et de la Société ([www.eurasiagroupe.com](http://www.eurasiagroupe.com)).

<b>Rappel : Décret no 2006-557 du 16 mai 2006 modifiant le chapitre 1er du titre 1er du livre IV de la partie réglementaire du code monétaire et financier</b>
--

Le Premier ministre,  
Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,  
Vu le code des assurances ;  
Vu le code monétaire et financier, notamment son article L. 411-2 ;  
Vu le code de la mutualité ;  
Vu le code de la sécurité sociale ;  
Vu l'ordonnance no 45-2710 du 2 novembre 1945 relative aux sociétés d'investissement ;  
Vu l'ordonnance no 96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale, notamment son article 1er ;  
Vu la loi n° 72-650 du 11 juillet 1972 modifiée portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, notamment son article 4 ;  
Vu la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, notamment son article 1er ;  
Vu la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie,

Décète :

Art. 1er. – Les articles D. 411-1 et D. 411-2 du code monétaire et financier sont remplacés par les articles D. 411-1 à D. 411-4 ainsi rédigés :

« Art. D. 411-1. – I. – Ont la qualité d'investisseurs qualifiés au sens de l'article L. 411-2 lorsqu'ils agissent pour compte propre :

« 1° Les établissements de crédit et les compagnies financières mentionnés respectivement à l'article L. 511-9 et à l'article L. 517-1 ;

« 2° Les institutions et services mentionnés à l'article L. 518-1 ;

« 3° Les entreprises d'investissement mentionnées à l'article L. 531-4 ;

« 4° Les sociétés d'investissement mentionnées à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée ;

« 5° Les organismes de placement collectif mentionnés à l'article L. 214-1 et les sociétés de gestion d'organisme de placement collectif mentionnées à l'article L. 543-1 ;

« 6° Les sociétés d'assurance et les sociétés de réassurance mentionnées, respectivement, au premier alinéa de l'article L. 310-1 et à l'article L. 310-1-1 du code des assurances ;

« 7° Les sociétés de groupe d'assurance mentionnées à l'article L. 322-1-2 du code des assurances ;

« 8° Les institutions de prévoyance mentionnées à l'article L. 931-1 du code de la sécurité sociale ;

« 9° Le fonds de réserve pour les retraites mentionné à l'article L. 135-6 du code de la sécurité sociale ;

« 10° Les mutuelles et unions de mutuelles relevant du livre II du code de la mutualité autres que celles mentionnées à l'article L.510-2 du même code ;

« 11° Les compagnies financières holdings mixtes mentionnées à l'article L. 517-4 et au 9o de l'article L. 334-2 du code des assurances ;

« 12° Les Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques ;

« 13° La Banque centrale européenne et les banques centrales des Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques ;

« 14° Les organismes financiers internationaux à caractère public auxquels la France ou tout autre Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques fait partie ;

« 15° La Caisse d'amortissement de la dette sociale instituée par l'article 1er de l'ordonnance du 24 janvier 1996 susvisée ;

« 16° Les sociétés de capital-risque mentionnées à l'article 1er de la loi du 11 juillet 1985 susvisée ;

« 17° Les sociétés financières d'innovation mentionnées au III de l'article 4 de la loi du 11 juillet 1972 susvisée ;

« 18° Les intermédiaires en marchandises ;

« 19° Les entités remplissant au moins deux des trois critères suivants :

« – effectifs annuels moyens supérieurs à 250 personnes ;

« – total du bilan supérieur à 43 millions d'euros ;

« – chiffre d'affaires ou montant des recettes supérieur à 50 millions d'euros.

« Ces critères sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou, à défaut, des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes.

« II. – Ont également la qualité d'investisseurs qualifiés, lorsqu'ils agissent pour compte propre et à partir du jour de réception de l'accusé de réception attestant de leur inscription sur le fichier mentionné à l'article D. 411-3 :

« 1° Les entités qui remplissent au moins deux des trois critères suivants :

« – effectifs annuels moyens inférieurs à 250 personnes ;

« – total du bilan inférieur à 43 millions d'euros ;

« – chiffre d'affaires ou montant des recettes inférieur à 50 millions d'euros.

« Ces critères sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou, à défaut, des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes. La décision d'inscription sur le fichier mentionné à l'article D. 411-3 est prise, selon le cas, par le conseil d'administration, par le directeur, par le ou les gérants, ou par l'organe de gestion de l'entité ;

« 2° Les personnes physiques remplissant au moins deux des trois critères suivants :

« – la détention d'un portefeuille d'instruments financiers d'une valeur supérieure à 500 000 € ;

« – la réalisation d'opérations d'un montant supérieur à 600 € par opération sur des instruments financiers, à raison d'au moins dix par trimestre en moyenne sur les quatre trimestres précédents ;

« – l'occupation pendant au moins un an, dans le secteur financier, d'une position professionnelle exigeant une connaissance de l'investissement en instruments financiers.

« III. – Ont également la qualité d'investisseur qualifié :

« 1° Les entités mentionnées au I lorsqu'elles agissent pour le compte d'un organisme de placement collectif ou d'un investisseur qualifié appartenant à l'une des catégories mentionnées au I ou au II ;

« 2° Les prestataires de services d'investissement lorsqu'ils agissent dans le cadre d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de leur mandant.

« Art. D. 411-2. – Ont également la qualité d'investisseurs qualifiés les personnes physiques ou entités reconnues investisseurs qualifiés dans les Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, conformément aux dispositions de la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003.

« Art. D. 411-3. – Les personnes ou entités mentionnées au II de l'article D. 411-1 qui en font la demande et déclarent sous leur responsabilité réunir les critères mentionnés au II de l'article D. 411-1 sont inscrites dans un fichier tenu par l'Autorité des marchés financiers selon les modalités fixées par son règlement général. Ces personnes ou entités peuvent renoncer à tout moment à leur qualité d'investisseur qualifié en accomplissant les formalités fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Art. D. 411-4. – Le seuil mentionné au dernier alinéa du II de l'article L. 411-2 est fixé à 100. »

Art. 2. – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 16 mai 2006.

Par le Premier ministre : DOMINIQUE DE VILLEPIN

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, THIERRY BRETON

Ordonnance n° 2009-80 du 22 janvier 2009 relative à l'appel public à l'épargne et portant diverses dispositions en matière financière : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020137933>

## RESUME DE L'OFFERING CIRCULAR

### *Préambule :*

*Les personnes ou entités mentionnées au 4° du II article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier ne peuvent participer à cette opération que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du Code Monétaire et Financier.*

*Cette opération n'a pas donné lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF.*

*La diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du Code Monétaire et Financier.*

*L'AMF dans un communiqué de presse du 15 octobre 2007 a précisé les règles relatives aux placements privés sur Alternext.*

### **Article 211-4 du RG AMF :**

*« L'initiateur ou l'intermédiaire qui réalise l'opération, selon le cas, informe les investisseurs participant à une opération mentionnée à l'article 211-3 :*

*1° Que l'opération ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF ;*

*2° Que les personnes ou entités mentionnées au 4° du II de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier ne peuvent participer à cette opération que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du Code Monétaire et Financier ;*

*3° Que la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi acquis ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du Code Monétaire et Financier. »*

*Le présent résumé inclut certaines des informations essentielles contenues dans la totalité de l'Offering Circular. Ce résumé doit être lu comme une introduction.*

*Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif de l'Offering Circular par l'investisseur. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le présent document est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de l'Union européenne, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile est attribuée aux personnes qui ont présenté le présent résumé, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties de l'Offering Circular.*

*Le terme « Société » désigne « EURASIA GROUPE », le terme « Groupe » désigne « EURASIA GROUPE » et ses filiales.*

## 1. Informations sur l'Emetteur

### Activité :

Après une première expérience réussie dans l'importation de produits fabriqués en Chine, le Groupe s'est positionné sur le marché de l'investissement et de la location dans l'immobilier commercial de magasins et de show room, dans l'immobilier d'entrepôts logistiques, dans celui de bureau et dans l'hôtellerie, tout en visant à générer des revenus locatifs sécurisés et optimiser les rendements des actifs détenus dans une perspective de détention à long terme.

Tous les actifs détenus ou gérés par le Groupe sont situés en Ile de France et plus particulièrement sur la couronne Nord de Paris, sur des axes à forte commercialité.

Le Groupe exerce 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.

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.

La principale stratégie du Groupe est de chercher en permanence à proposer à ses clients un lot correspondant à leurs exigences en termes de superficie. La taille des lots s'échelonne de 50 m<sup>2</sup> à environ 5 000 m<sup>2</sup>.

### Chiffres clés :

Les chiffres clés proviennent des comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008 et des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2009.

### **Données d'exploitations :**

<b>En Euros – French GAAP – données auditées</b>	<b>S1 2009 6 mois</b>	<b>Exercice 2008 12 mois</b>	<b>Exercice 2007 12 mois</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 788 475</b>	<b>8 354 350</b>	<b>7 252 787</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 216 711</b>	<b>548 452</b>	<b>695 614</b>
Résultat financier	-240 189	-210 091	-117 322
Résultat courant des sociétés intégrées	976 521	338 361	578 292
Résultat Exceptionnel	-22 720	-2 275	-246 602
Résultat net des sociétés intégrées	635 871	178 718	214 842
Résultat net de l'ensemble consolidé	543 219	265 563	221 965
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>	<b>543 219</b>	<b>235 151</b>	<b>187 404</b>

## Bilan consolidé :

<b>ACTIF – French GAAP – données auditées En Euros</b>	<b>S1 2009 Valeurs Nettes</b>	<b>2008 Valeurs Nettes</b>	<b>2007 Valeurs Nettes</b>
Immobilisations incorporelles	361 921	361 235	122 835
Ecart d'acquisition	4 554 547	786 646	393 129
Immobilisations corporelles	8 887 264	8 533 676	4 479 231
Immobilisations financières	3 392 453	2 854 980	1 605 412
Titres mis en équivalence	154 988	48 227	44 039
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>17 351 173</b>	<b>12 584 764</b>	<b>6 644 645</b>
Stocks et en-cours	908 028	908 028	1 417 371
Clients et comptes rattachés	1 839 094	1 330 605	1 250 291
Autres créances	2 153 486	1 790 989	1 181 142
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	444 992	31 039	21 585
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>5 345 600</b>	<b>4 060 662</b>	<b>3 870 388</b>
Compte de régularisation	1 256 838	1 307 751	827 599
<b>Total ACTIF</b>	<b>23 953 611</b>	<b>17 953 177</b>	<b>11 342 632</b>

<b>PASSIF – French GAAP – données auditées En Euros</b>	<b>S1 2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Capital	1 275 000	1 275 000	1 275 000
Primes liées au capital	1 075 000	1 075 000	1 075 000
Réserves consolidées	816 768	582 827	433 392
Réserves de conversion groupe	0	0	0
Résultat de l'exercice	543 219	235 151	187 404
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>3 709 988</b>	<b>3 167 978</b>	<b>2 970 796</b>
Intérêts Hors Groupe	0	288 193	76 276
<b>Total Intérêts Hors Groupe</b>	<b>0</b>	<b>288 193</b>	<b>76 276</b>
Provisions pour risques et charges	612 475	350 443	28 664
<b>Total Provisions pour risques et charges</b>	<b>612 475</b>	<b>350 443</b>	<b>28 664</b>
Dettes financières	8 548 325	8 253 142	3 260 141
Dettes d'exploitation	3 439 083	2 306 897	2 845 488
Autres dettes	7 635 241	2 671 662	2 142 549
Compte de régularisation	8 500	914 861	18 719
<b>Total Dettes</b>	<b>19 631 148</b>	<b>14 146 562</b>	<b>8 266 897</b>
<b>Total PASSIF</b>	<b>23 953 611</b>	<b>17 953 177</b>	<b>11 342 632</b>

## **Résumé des principaux facteurs de risques :**

Avant de prendre toute décision d'investissement, les risques ci-dessous doivent être analysés en détail :

- Les risques liés aux actions (et notamment le fait que les titres faisant l'objet de la présente opération ne seront pas admis sur un marché réglementé, et ne bénéficieront pas des garanties correspondantes). Ces risques sont décrits dans le chapitre 5.6 du présent document.
- Les risques liés à la Société, décrits au chapitre 5 du présent document (notamment les risques liés à l'activité de la Société et ceux liés à son exploitation et à ses actifs).

Ces risques, ou l'un de ces risques ou d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir un effet négatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de la Société, ou le cours de ses actions.

Pour les exercices futurs, la politique de distribution de dividendes, le cas échéant, dépendra des résultats et de l'appréciation des moyens nécessaires pour assurer son développement.

## **Composition du Conseil d'Administration :**

- WANG Hsuehsheng - Président
- HUANG Meiu - administrateur
- WANG Sandrine - administrateur

## **Commissaires aux comptes :**

*Titulaire :*

Monsieur Bernard CARETTI  
Adresse : 96 boulevard Paul Hayez - 59500 Douai

*Suppléant :*

Monsieur Guy QUENTIN  
Adresse : 87 rue de la Commanderie – 59500 Douai

## **Actionnariat (post augmentation de capital) :**

	Nombre d'actions	Nombre droits de vote	% capital	% droits de vote
WANG Hsueh Sheng	2 820 000	2 820 000	39,57%	39,57%
Fonds investissement B.G	2 680 000	2 680 000	37,61%	37,61%
Investisseurs qualifiés (placement privé novembre 2009 – janvier 2010)	1 386 025	1 386 025	19,45%	19,45%
WANG Shaiyei	40 000	40 000	0,56%	0,56%
HUANG Meihua	40 000	40 000	0,56%	0,56%
LI Yuping	40 000	40 000	0,56%	0,56%
WU Qingqing	40 000	40 000	0,56%	0,56%
WANG Sandrine	40 000	40 000	0,56%	0,56%
WANG Ken	40 000	40 000	0,56%	0,56%
<b>TOTAL</b>	<b>7 126 025</b>	<b>7 126 025</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Caractéristiques de l'Opération

### **Procédure :**

Admission sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris par opération de placement privé préalable de titres nouveaux, selon l'article 3.2 des règles d'Alternext.

Préalablement à l'admission et sur la base d'un prix de 9,16 €, il est procédé à un placement privé auprès d'Investisseurs Qualifiés d'un montant de 12 695 989,00 €, portant sur 1 386 025 actions nouvelles.

Cette admission sera effective sous condition de la réalisation de l'augmentation de capital objet du présent Offering Circular.

### **Objectifs de l'opération :**

L'admission des actions d'EURASIA GROUPE sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris, et l'augmentation de capital réalisée à cette occasion ont pour objectif :

- de renforcer la notoriété et la crédibilité de la Société vis-à-vis de ses établissements bancaires, de ses partenaires et de ses clients ;
- de faire bénéficier ses actionnaires actuels et futurs des protections et garanties offertes par le marché Alternext ;
- de renforcer la structure financière de la Société ;
- de se laisser l'opportunité de profiter d'éventuelles opérations de croissance externe pouvant s'offrir à la Société.

### **Engagement de conservation de leurs actions par les actionnaires fondateurs d'EURASIA GROUPE**

Néant

### **Service titres :**

BNP PARIBAS Securities Services (21, bd Haussmann – 75009 Paris) assurera le service titres.

## 3. Renseignements complémentaires

### **Capital social (après placement privé décembre 2009-janvier 2010) :**

605 712,125 € divisé en 7 126 025 actions de 0,0850 euros de valeur nominale, après augmentation de capital sur la base d'une émission de 1 386 025 actions nouvelles.

### **Statuts :**

Les derniers statuts à jour ont été déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre.

### **Mise à disposition de l'Offering Circular :**

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège social de la Société ainsi qu'en version électronique sur le site de NYSE Alternext ([www.alternext.fr](http://www.alternext.fr)) et de la Société ([www.eurasiagroupe.com](http://www.eurasiagroupe.com)).

# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>PERSONNE RESPONSABLE .....</b>	<b>13</b>
1.1	RESPONSABLE DE L'OFFERING CIRCULAR.....	13
1.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'OFFERING CIRCULAR.....	13
1.3	ATTESTATION DU LISTING SPONSOR.....	13
1.4	ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE.....	14
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....</b>	<b>15</b>
2.1	COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE .....	15
2.2	COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT .....	15
2.3	PRESTATAIRE CONSOLIDATION.....	15
2.4	PRESTATAIRE CONSEIL.....	15
2.5	CONSEIL JURIDIQUE .....	15
<b>3</b>	<b>PROCEDURE D'ADMISSION A LA COTE D'ALTERNEXT .....</b>	<b>16</b>
3.1	OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	16
3.2	ACTIONS DONT L'ADMISSION EST DEMANDEE SUR ALTERNEXT.....	16
3.3	PLACEMENT PRIVE PREALABLE A L'ADMISSION.....	16
3.4	AUTORISATIONS EN VERTU DESQUELLES EST REALISE LE PLACEMENT PRIVE .....	18
3.5	ETABLISSEMENTS FINANCIERS EN CHARGE DE L'OPERATION : .....	19
<b>4</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES .....</b>	<b>20</b>
4.1	CHIFFRES CLES EXTRAITS DES COMPTES CONSOLIDES D'EURASIA GROUPE.....	20
<b>5</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>23</b>
5.1	RISQUES LIES AU SECTEUR D'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	23
5.2	RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE .....	26
5.3	RISQUES LIES AUX ACTIFS DE LA SOCIETE .....	28
5.4	RISQUES LIES A LA SOCIETE.....	29
5.5	RISQUES DE MARCHÉ .....	30
5.6	RISQUES LIES AU PROJET D'INTRODUCTION EN BOURSE .....	31
5.7	ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUES .....	31
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE.....</b>	<b>34</b>
6.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	34
6.2	INVESTISSEMENTS .....	36
<b>7</b>	<b>APERCU DES ACTIVITES .....</b>	<b>40</b>
7.1	DESCRIPTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE .....	40
7.2	REGLEMENTATION APPLICABLE .....	56
7.3	PRESENTATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX, D'ENTREPOTS ET COMMERCIAL.....	60
7.4	ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL.....	68
<b>8</b>	<b>ORGANIGRAMME .....</b>	<b>69</b>
8.1	ORGANIGRAMME JURIDIQUE (PERIMETRE RETENU POUR L'OPERATION) .....	69
8.2	PRINCIPALES FILIALES DE L'EMETTEUR FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE OPERATION .....	69
<b>9</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES USINES ET EQUIPEMENTS.....</b>	<b>70</b>
9.1	DESCRIPTIF DES ACTIFS DETENUS PAR LE GROUPE .....	70
9.2	CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....	70
<b>10</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....</b>	<b>71</b>

10.1	RESULTATS COMPARES ENTRE LE 31 DECEMBRE 2007 ET LE 31 DECEMBRE 2008 ET CHIFFRES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2009 .....	71
10.2	BILAN CONSOLIDE COMPARE ENTRE LE 31 DECEMBRE 2007 ET LE 31 DECEMBRE 2008 ET BILAN CONSOLIDE SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2009 .....	73
<b>11</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX .....</b>	<b>74</b>
11.1	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES DE L'EMETTEUR.....	74
11.2	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES DE L'EMETTEUR .....	75
11.3	CONDITIONS D'EMPRUNT .....	76
11.4	RESTRICTIONS EVENTUELLES A L'UTILISATION DES CAPITAUX.....	76
11.5	SOURCES DE FINANCEMENTS ATTENDUES NECESSAIRES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS.....	76
<b>12</b>	<b>RECHERCHE &amp; DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....</b>	<b>77</b>
12.1	BREVETS, MARQUES ET LICENCES.....	77
12.2	NOMS DE DOMAINE.....	77
12.3	RECHERCHE & DEVELOPPEMENT.....	77
<b>13</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES.....</b>	<b>78</b>
13.1	PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE L'EMETTEUR DEPUIS LE DERNIER EXERCICE .....	78
13.2	TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE, EVENEMENTS RAISONNABLES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE .....	78
<b>14</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE .....</b>	<b>79</b>
<b>15</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....</b>	<b>80</b>
15.1	DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS DE LA SOCIETE.....	80
<b>16</b>	<b>REMUNERATIONS ET AVANTAGES.....</b>	<b>82</b>
16.1	REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	82
16.2	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES.....	82
<b>17</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....</b>	<b>83</b>
17.1	MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	83
17.2	CONTRATS DE SERVICES ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE.....	83
17.3	COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION.....	83
17.4	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	83
<b>18</b>	<b>SALARIES.....</b>	<b>84</b>
18.1	EFFECTIFS.....	84
18.2	PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS .....	84
18.3	PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE.....	84
18.4	CONTRATS D'INTERESSEMENT ET DE PARTICIPATION .....	84
<b>19</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....</b>	<b>85</b>
19.1	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE.....	85
19.2	DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	85
19.3	CONTROLE DE LA SOCIETE .....	85
19.4	ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE.....	86
19.5	ENGAGEMENT DE CONSERVATION DE LEURS ACTIONS PAR LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE .....	86
<b>20</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....</b>	<b>87</b>
20.1	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	87

<b>21</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>91</b>
21.1	COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008.....	91
21.2	COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008.....	109
21.3	INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA.....	117
21.4	VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES.....	118
21.5	INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES.....	120
21.6	DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES.....	138
21.7	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES.....	138
21.8	PROCEDURE JUDICIAIRE ET D'ARBITRAGE.....	138
21.9	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE.....	138
<b>22</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>139</b>
22.1	CAPITAL SOCIAL.....	139
22.2	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	141
<b>23</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS.....</b>	<b>155</b>
<b>24</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....</b>	<b>155</b>
<b>25</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>155</b>
<b>26</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....</b>	<b>155</b>

## NOTE LIMINAIRE

La dénomination sociale de la société « EURASIA GROUPE SA » était « SARL BONY », avant la transformation juridique de la société en société anonyme le 6 août 2009.

Les comptes ont fait l'objet d'une remise en page pour les besoins du présent Offering Circular. Les comptes non remis en page peuvent être consultés au siège de la Société.

# 1 PERSONNE RESPONSABLE

## 1.1 Responsable de l'Offering Circular

Monsieur Hsuehsheng WANG, Président Directeur Général d'EURASIA GROUPE.

## 1.2 Attestation du Responsable de l'Offering Circular

*« A ma connaissance, et après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le présent Offering Circular sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

*J'ai obtenu du contrôleur légal des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Offering Circular ainsi qu'à sa lecture d'ensemble. »*



Le 10/12/2009  
Monsieur Hsuehsheng WANG  
Président Directeur Général

## 1.3 Attestation du Listing Sponsor

ATOUT CAPITAL, Listing Sponsor, confirme avoir effectué, en vue de l'admission sur Alternext d'EURASIA GROUPE, les diligences professionnelles d'usage.

Ces diligences ont notamment pris la forme de la vérification des documents produits par EURASIA GROUPE ainsi que d'entretiens avec des membres de la direction et du personnel d'EURASIA GROUPE, conformément au code professionnel élaboré par la Fédération Française de Banques et l'Association Française des Entreprises d'Investissement.

ATOUT CAPITAL atteste, conformément aux règles d'Alternext, que les diligences ainsi accomplies n'ont révélé dans le contenu du document aucune inexactitude ni aucune omission significative de nature à induire l'investisseur en erreur ou à fausser son jugement.

Cette attestation est délivrée sur la base des documents et renseignements fournis par EURASIA GROUPE à ATOUT CAPITAL, ce dernier les ayant présumés exhaustifs, véridiques et sincères.

Cette attestation ne constitue pas une recommandation d'ATOUT CAPITAL de souscrire aux titres d'EURASIA GROUPE, ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par EURASIA GROUPE et/ou ses Commissaires aux Comptes.

Fait à Paris, le 10/12/2009



ATOUT CAPITAL FINANCE  
Monsieur Eric PARENT  
Président

## 1.4 Engagements de la Société

Conformément aux règles d'Alternext, la Société s'engage à assurer :

- La diffusion sur son site Internet ([www.eurasiagroupe.com](http://www.eurasiagroupe.com)) et sur le site d'Alternext ([www.alternext.fr](http://www.alternext.fr)) en français ainsi qu'en anglais le cas échéant, des informations suivantes :
  - Dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice, un rapport annuel comprenant ses états financiers, consolidés le cas échéant, dûment certifiés ainsi qu'un rapport de gestion (article 4.2 des Règles d'Alternext),
  - Dans les quatre mois après la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre, un rapport semestriel (article 4.2 des Règles d'Alternext),
  - La convocation aux assemblées générales et tout document transmis aux actionnaires et cela dans le même délai que pour ces derniers (article 4.4 des Règles d'Alternext),
  - Toute information susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours de ses titres conformément aux dispositions de l'article 4.3 des Règles d'Alternext,
  - Tout franchissement à la hausse ou à la baisse par toute personne agissant seule ou de concert de seuils de participation représentant 50% ou 95% du capital ou des droits des votes. Cette publication est faite dans un délai de 5 jours de bourse suivant celui où il en a connaissance,
  - Les déclarations des dirigeants concernant leurs cessions de titres
- Sans frais pour les porteurs, le service des titres, le paiement des dividendes ou toute distribution auquel il procédera.

## 2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1 Commissaire aux Comptes titulaire

Monsieur Bernard CARETTI

Adresse : 96 boulevard Paul Hayez - 59500 Douai

Date 1<sup>er</sup> mandat : 17 novembre 2000

Dates de renouvellement du mandat : 21 mai 2006

Durée du mandat en cours : jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

### 2.2 Commissaire aux Comptes suppléant

Monsieur Guy QUENTIN

Adresse : 87 rue de la Commanderie – 59500 Douai

Date 1<sup>er</sup> mandat : 17 novembre 2000

Dates de renouvellement du mandat : 21 mai 2006

Durée du mandat en cours : jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

### 2.3 Prestataire Consolidation

DELOITTE&ASSOCIE - Monsieur Jean Luc BERREBI

185 Av Charles de Gaulle - 92524 Neuilly sur Seine

### 2.4 Prestataire Conseil

CMS FRANCIS LEFEBVRE - Monsieur Lionel LENCZNER

1-3 Villa Emilie Bergerat – 92522 Neuilly sur Seine

### 2.5 Conseil juridique

Groupe FIDILIS – Monsieur Marcel Gérard BOUHENIC

12 Rue Lalo- 75116 Paris

## 3 PROCEDURE D'ADMISSION A LA COTE D'ALTERNEXT

### 3.1 Objectifs de l'opération

L'admission des actions d'EURASIA GROUPE sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris, et l'augmentation de capital réalisée à cette occasion ont pour objectif :

- de renforcer la notoriété et la crédibilité de la Société vis-à-vis de ses établissements bancaires, de ses partenaires et de ses clients.
- de faire bénéficier ses actionnaires actuels et futurs des protections et garanties offertes par le marché Alternext ;
- de renforcer la structure financière de la Société ;
- de se laisser l'opportunité de profiter d'éventuelles opérations de croissance externe pouvant s'offrir à la Société.

### 3.2 Actions dont l'admission est demandée sur Alternext

Nombre d'actions	- 5 740 000 actions existantes composant le capital à la date du présent Offering Circular, toutes de même catégorie, intégralement souscrites et libérées, - 1 386 025 actions nouvelles issues de l'augmentation de capital par placement privé.
Valeur nominale des actions	0,085 €
Nature et forme	Au porteur ou nominatif
Date prévue d'admission	Le mardi 02 février 2010
Libellé des actions	EURASIA GROUPE
Code ISIN	FR0010844001
Mnémonique	ALEUA
Mode de cotation	En continu

### 3.3 Placement privé préalable à l'admission

Préalablement à l'admission et sur la base d'un prix de 9,16 €, il a été procédé à un placement privé (le « Placement ») auprès d'Investisseurs qualifiés d'un montant total de 12 695 989,00 €, portant sur 1 386 025 actions.

Une demande d'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris a été déposée auprès d'Euronext Paris.

Cette admission sera effective sous condition de la réalisation de l'augmentation de capital objet du présent Offering Circular.

L'admission des actions sur Alternext sera effectuée par le biais d'une opération de placement privé préalable de titres nouveaux, selon les dispositions prévues au chapitre 3.2 des règles d'Alternext.

### 3.3.1 Liste des Investisseurs Qualifiés

Conformément aux dispositions de l'article L.411-2, II, 4°;b) du Code Monétaire et Financier, l'Investisseur Qualifié est « une personne ou une entité disposant des compétences et des moyens nécessaires pour appréhender les risques inhérents aux opérations sur instruments financiers ».

La liste de ces Investisseurs Qualifiés est établie par l'article D.411-1 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à l'article 211-4 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), il est précisé que :

1/ l'opération ne donna pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF,

2/ les personnes ou entités mentionnées au 4° du II de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier ne peuvent participer à cette opération que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D.411-1, D.411-2, D.734-1, D.744-1, D.754-1 et D.764-1 du Code Monétaire et Financier,

3/ la diffusion directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi acquis ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-3 du Code Monétaire et Financier.

### 3.3.2 Calendrier

19 novembre 2009 :	Ouverture de la période de souscription réservée aux investisseurs qualifiés
19 janvier 2010 :	Clôture de la période de souscription réservée aux investisseurs qualifiés
20 janvier 2010 et 22 janvier 2010:	Etablissement des deux certificats du dépositaire des fonds
28 janvier 2010 :	Publication de la Notice NYSE Euronext
02 février 2010 :	Premières négociations sur Alternext de NYSE Euronext Paris

### 3.3.3 Prix auquel les actions sont offertes aux Investisseurs Qualifiés

Le prix par action est de 9,16 €.

### 3.3.4 Actions mises à la disposition des Investisseurs Qualifiés

EURASIA GROUPE a réalisé auprès d'Investisseurs Qualifiés, une augmentation de capital de 12 695 989,00 € par émission de 1 386 025 actions de 0,085 € de nominal chacune.

### 3.3.5 Garantie

Néant

### 3.3.6 Dilution

#### **Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre**

Après l'émission au prix de 9,16 € par action, les capitaux propres consolidés au 30/06/2009 de la Société s'établissent comme suit :

	Avant émission	Après émission à 100%
Capitaux propres consolidés au 30 juin 2009 (€)	3 709 988	16 405 977
Nombre d'actions existantes	5 740 000	7 126 025
Capitaux propres consolidés au 30 juin 2009 / actions (€)	0,65	2,30

#### **Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire**

- Incidence sur la participation dans le capital d'un actionnaire

Un actionnaire détenant 1% du capital de la Société préalablement à l'émission et qui n'ayant pas souscrit à l'émission des actions nouvelles a vu sa participation dans la Société réduite à :

	Avant émission	Après émission à 100%
Part du capital et droits de vote détenu	1,00%	0,81%

## 3.4 Autorisations en vertu desquelles est réalisé le placement privé

### 3.4.1 Assemblée Générale de la Société

L'Assemblée Générale du 19 novembre 2009 a délégué au Conseil d'Administration la mise en œuvre d'une augmentation de capital auprès d'investisseurs qualifiés.

### 3.4.2 Décision du Conseil d'Administration de la Société

En vertu de la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale visée ci-dessus, (i) le Conseil d'Administration d'EURASIA GROUPE, dans sa séance du 19 novembre 2009, a décidé des modalités de l'émission de 545 852 actions nouvelles à un prix égal au prix du Placement soit 9,16 € et (ii) le Conseil d'Administration d'EURASIA GROUPE, dans sa séance du 04 janvier 2010, a décidé des modalités de l'émission complémentaire de 840 173 actions nouvelles à un prix égal au prix du Placement soit 9,16 €.

### 3.4.3 Engagement de conservation de leurs actions par les actionnaires fondateurs d'EURASIA GROUPE.

Néant

### 3.5 Etablissements financiers en charge de l'opération :

Listing Sponsor	Service Titres
<b>Atout Capital Finance</b>	<b>BNP PARIBAS –Securities Services</b>
164, bd Haussmann 75008 Paris	21, bd Haussmann 75009 Paris
Tel : 01 56 69 61 80	Tel : 01 40 17 59 02
Fax : 01 56 69 61 88	Fax : 01 40 17 59 59

---

## 4 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

### 4.1 Chiffres clés extraits des comptes consolidés d'EURASIA GROUPE.

Les chiffres clés proviennent des comptes consolidés des exercices clos au 31/12/2007 et au 31/12/2008 ainsi que des comptes semestriels consolidés au 30/06/2009. Ils doivent être lus en parallèle avec le chapitre 21 du présent document.

#### 4.1.1 Données d'exploitation :

En Euros – French GAAP – données auditées	S1 2009 - 6 mois	Exercice 2008 - 12 mois	Exercice 2007 - 12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 788 475</b>	<b>8 354 350</b>	<b>7 252 787</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 216 711</b>	<b>548 452</b>	<b>695 614</b>
Résultat financier	-240 189	-210 091	-117 322
Résultat courant des sociétés intégrées	976 521	338 361	578 292
Résultat Exceptionnel	-22 720	-2 275	-246 602
Résultat net des sociétés intégrées	635 871	178 718	214 842
Résultat net de l'ensemble consolidé	543 219	265 563	221 965
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>	<b>543 219</b>	<b>235 151</b>	<b>187 404</b>

#### 4.1.2 Données du bilan consolidé :

ACTIF En Euros – French GAAP – données auditées	S1 2009	V.Nettes	2008	V.Nettes	2007	V.Nettes
Immobilisations incorporelles		361 921		361 235		122 835
Ecart d'acquisition		4 554 547		786 646		393 129
Immobilisations corporelles		8 887 264		8 533 676		4 479 231
Immobilisations financières		3 392 453		2 854 980		1 605 412
Titres mis en équivalence		154 988		48 227		44 039
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>17 351 173</b>		<b>12 584 764</b>		<b>6 644 645</b>
Stocks et en-cours		908 028		908 028		1 417 371
Clients et comptes rattachés		1 839 094		1 330 605		1 250 291
Autres créances		2 153 486		1 790 989		1 181 142
Valeurs mobilières de placement		0		0		0
Disponibilités		444 992		31 039		21 585
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>5 345 600</b>		<b>4 060 662</b>		<b>3 870 388</b>
Compte de régularisation		1 256 838		1 307 751		827 599
<b>Total ACTIF</b>		<b>23 953 611</b>		<b>17 953 177</b>		<b>11 342 632</b>

<b>PASSIF</b> En Euros – French GAAP – données auditées	<b>S1 2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Capital	1 275 000	1 275 000	1 275 000
Primes liées au capital	1 075 000	1 075 000	1 075 000
Réserves consolidées	816 768	582 827	433 392
Réserves de conversion groupe	0	0	0
Résultat de l'exercice	543 219	235 151	187 404
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>3 709 988</b>	<b>3 167 978</b>	<b>2 970 796</b>
Intérêts Hors Groupe	0	288 193	76 276
<b>Total Intérêts Hors Groupe</b>	<b>0</b>	<b>288 193</b>	<b>76 276</b>
Provisions pour risques et charges	612 475	350 443	28 664
<b>Total Provisions pour risques et charges</b>	<b>612 475</b>	<b>350 443</b>	<b>28 664</b>
Dettes financières	8 548 325	8 253 142	3 260 141
Dettes d'exploitation	3 439 083	2 306 897	2 845 488
Autres dettes	7 635 241	2 671 662	2 142 549
Compte de régularisation	8 500	914 861	18 719
<b>Total Dettes</b>	<b>19 631 148</b>	<b>14 146 562</b>	<b>8 266 897</b>
<b>Total PASSIF</b>	<b>23 953 611</b>	<b>17 953 177</b>	<b>11 342 632</b>

### 4.1.3 Flux de Trésorerie consolidés résumés

En Euros – French GAAP – données auditées	Note	S1 2009	2008
Trésorerie d'ouverture		31 039	21 585
<b>Résultat de l'exercice de l'ensemble consolidé</b>	<b>A</b>	<b>543 219</b>	<b>265 563</b>
Elimination des amort & provisions		506 335	630 421
Elimination des plus ou moins values de cession		-1 298	2 525
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>1 048 256</b>	<b>898 508</b>
Variation des stocks		0	509 343
Incidence de la var. des clients et autres débiteurs		-1 348 753	-1 170 315
Incidence de la var. des fournisseurs et autres créditeurs		5 718 174	886 664
<b>Flux net généré par l'activité</b>	<b>B</b>	<b>5 417 677</b>	<b>1 124 201</b>
Acquisition d'immobilisations		-5 298 905	-5 339 760
Incidence de la variation de périmètre			
Annulation des acomptes sur immos et immos en cours		0	1 320 015
Cessions d'immobilisations		0	0
<b>Flux net provenant des investissements</b>	<b>C</b>	<b>-5 298 905</b>	<b>-4 019 745</b>
Variation des découverts		57 636	-477 735
Variation des dépôts et cautionnements reçus		581 732	1 091 318
Emission d'emprunts		304 382	3 852 714
Remboursements d'emprunts		-648 569	-1 561 298
<b>Flux net provenant du financement</b>	<b>D</b>	<b>295 181</b>	<b>2 904 998</b>
Incidence de la variation des taux de change		0	
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>413 953</b>	<b>9 455</b>
<b>Trésorerie de clôture (A) + (B) + (C) + (D)</b>		<b>444 992</b>	<b>31 039</b>

## 5 FACTEURS DE RISQUE

*Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Offering Circular, y compris les risques décrits dans le présent Chapitre, avant de se décider à acquérir ou à souscrire des actions de la Société. Les risques présentés dans le présent Chapitre sont ceux que la Société considère, à la date du présent Offering Circular, comme étant susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.*

### 5.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société

#### 5.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité de la Société et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ainsi l'évolution de certains indices nationaux de référence pourrait affecter les résultats et freiner les perspectives de croissance de la Société. Par ailleurs, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers à usage de commerce, de bureau et d'entrepôts ou la faculté des locataires de remplir leurs obligations vis-à-vis de la Société.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

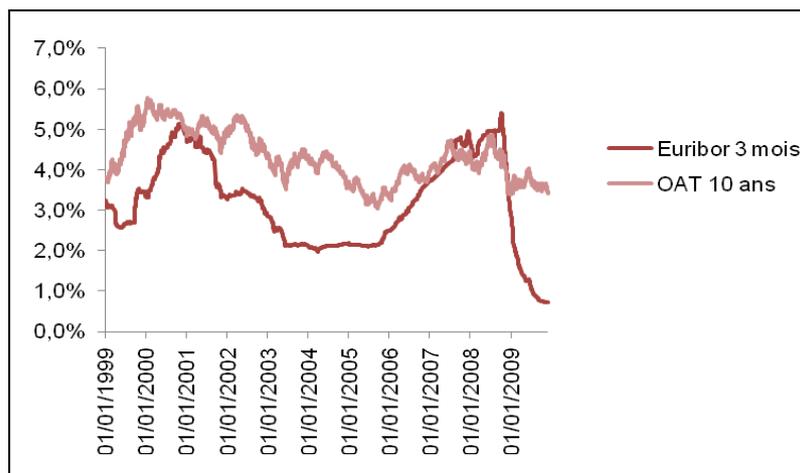
D'autre part, le ralentissement de la conjoncture économique nationale est susceptible de réduire le niveau de la demande de location d'actifs immobiliers commerciaux, de bureaux, de magasins/showroom et d'entrepôts donc d'accroître le risque de vacance des actifs de la Société ou loués par la Société en cas de départ d'un locataire ou sous-locataire. De plus, un affaiblissement du niveau de la demande pourrait affecter la capacité de la Société à négocier le renouvellement de baux ou l'augmentation de loyers, la réalisation de tels risques étant susceptible d'affecter les résultats de la Société. En cas de faible niveau de la demande et/ ou de vacance, la valeur de revente des actifs immobiliers détenus par la Société pourrait également être impactée à la baisse ainsi, le cas échéant, que les perspectives de croissance de la Société.

La dégradation de la conjoncture économique nationale pourrait enfin avoir un impact à long terme sur la capacité des locataires à payer leurs loyers, un tel défaut de règlement étant alors susceptible d'affecter les résultats de la Société. Le risque de défaut de règlement des loyers est cependant suivi très régulièrement et rigoureusement, et fait l'objet de garanties de la part des locataires décrites ci-après (voir « Risques liés au non paiement des loyers »).

#### 5.1.2 Risques liés au niveau des taux d'intérêt

##### **Taux d'intérêt global**

L'activité immobilière bénéficie depuis quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas, bien qu'en légère phase ascendante depuis fin 2005. Ainsi après une poussée jusqu' à 4,86 % au 3 juillet 2008, le taux OAT 10 ans diminue pour s'établir à 3,42 % au 30 novembre 2009.



Evolution du taux OAT et Euribor sur 10 ans

La valeur des actifs immobiliers de la Société est influencée par le niveau des taux d'intérêts dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et donc notamment de leur faculté à recourir à l'endettement.

Ainsi, une hausse des taux d'intérêts pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine immobilier de la Société.

#### **Taux d'intérêt relatif à la dette financière contractée par la Société**

Une éventuelle hausse des taux d'intérêt entraînerait une augmentation de la charge représentée par les frais financiers dus au titre des nouveaux emprunts que contracterait la Société, ce qui aurait des conséquences défavorables sur ses résultats. A l'inverse, une baisse des taux d'intérêt entraînerait une baisse de cette charge, ce qui impacterait positivement les résultats de la Société.

Bien que le niveau des taux d'intérêt long terme ait sensiblement diminué depuis 12 mois pour arriver à des niveaux actuels proche de 3,40%, une hausse de ces taux entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements que pourrait réaliser la Société par recours à l'endettement et pourrait par conséquent compromettre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

A ce jour, tous les emprunts bancaires contractés par le Groupe sont à taux fixes. Ainsi, une variation du taux d'intérêt long terme n'a pas d'impact sur les frais financiers dus au titre des emprunts déjà contractés par le Groupe.

#### **5.1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans le cadre de son activité d'investissement, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont certains peuvent disposer d'une surface financière plus importante. Tous ces intervenants, peuvent également, dans certains cas, bénéficier d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à investir dans des projets de taille significative, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixée.

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement, et face à cette concurrence multiple, la Société pourrait ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

#### **5.1.4 Risques liés au marché de l'immobilier commercial**

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de la Société.

En outre, le développement de l'activité de la Société dépend en partie de la disponibilité de locaux offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement, de superficie et de zone de chalandise, ainsi que d'intensité concurrentielle. La maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs d'investissements de la Société, ainsi que l'intensification de la concurrence dans le processus d'investissements peuvent donc avoir des conséquences importantes sur son activité future et ses perspectives de croissance.

Une hausse des valeurs locatives provenant de l'application de l'indice du coût de la construction, se traduirait par une hausse corrélative à court terme (suivant les dates applicables lors des dates d'indexation annuelle) de même niveau sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs, dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants.

Une hausse des valeurs locatives provenant d'une hausse du marché immobilier locatif (hors indice du coût de la construction) n'aurait pas ou peu d'incidence immédiate sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants. Toutefois, dans la mesure où le niveau des loyers payés par les locataires existants resterait durablement inférieur aux valeurs locatives de marché, la Société pourrait connaître progressivement dans le temps, une augmentation de son chiffre d'affaires (lors de renouvellement de baux) ainsi que la valeur économique de ses actifs (du fait d'une appréciation en valeur actualisée par l'expert immobilier du potentiel de revalorisation locative).

Une baisse des valeurs locatives du marché immobilier (par exemple, inférieure à 5%) n'aurait pas ou peu d'incidence sur son chiffre d'affaire immédiat ni sur la valeur de ses actifs compte tenu de la politique tarifaire locative raisonnable pratiquée par la Société pour le remplissage de ses immeubles. Si celle-ci était durable ou plus importante, elle pourrait progressivement se traduire par une baisse du chiffre d'affaires de la Société et par une baisse de valeur de ses actifs (à taux de capitalisation constants).

La publication de l'indice national du coût de la construction au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 fait apparaître une baisse de 4,10% par rapport au trimestre précédent. A titre d'information il est à noter que le nouvel indice ILC (indice des loyers commerciaux), non contractuel est estimé à 0,84% pour la même période (source Insee).

Par ailleurs, les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE impactent directement et sensiblement les revenus de la Société dans la mesure où la quasi-totalité des loyers sont indexés sur cet indice ICC (voir paragraphe 7.1.3 « Présentation résumée des activités du Groupe »).

#### **5.1.5 Risques environnementaux et liés à la santé**

Les activités du Groupe sont soumises à un certain nombre de réglementations :

- Baux commerciaux.
- Droit de la construction et de l'habitat.
- Urbanisme (évolution des PLU, des SCOT).
- Autorisations administratives : CDAC, PC dans les cas moins fréquents d'un éventuel redéveloppement ou reconstruction.

La présentation détaillée de ces réglementations est décrite au § 7.2.

De plus, les actifs du Groupe peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionnelle et pollution des bois. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation du Groupe.

Enfin, les actifs du Groupe et ceux dont il est locataire, peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels problèmes pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné, ou avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, le Groupe s'attache au respect des normes et des dispositions relatives à la protection de la santé publique et de l'environnement.

## **5.2 Risques liés à l'exploitation de la Société**

### **5.2.1 Risques liés au non-renouvellement des baux**

En France, la législation relative aux baux commerciaux est rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché (voir paragraphe 7.2 « Réglementation applicable »).

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire de la Société a la faculté de libérer les locaux. A l'échéance du bail, le locataire de la Société peut accepter le renouvellement du bail aux conditions agréées. En cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de relouer rapidement et au même niveau de loyer ses actifs à l'échéance des baux.

L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

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.

### **5.2.2 Risques liés au non paiement des loyers**

La 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 2008, 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.

### 5.2.3 Risques de dépendance à certains clients

La Société a pour volonté de détenir un portefeuille d'actifs situés sur 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.

### 5.2.4 Risques liés de dépendance à certains bailleurs

La Société maîtrise la dépendance pouvant exister avec des bailleurs auprès desquels elle loue des 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>

### 5.2.5 Risques liés à la commercialisation locative des actifs

La Société assure directement la commercialisation des actifs immobiliers (i) qu'elle détient en propre afin de les louer et (ii) 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.

### **5.2.6 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 :

#### a) 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.

#### b) En cours de vie de l'actif :

Les attestations d'assurance des locataires seront exigées.

Une veille réglementaire est assurée par la Société afin de s'informer de l'évolution des réglementations.

Des visites aléatoires des actifs seront 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).

## **5.3 Risques liés aux actifs de la Société**

### **5.3.1 Risques liés aux acquisitions**

L'activité et la stratégie de croissance de la Société la conduisent à envisager l'acquisition d'actifs immobiliers, directement ou via l'acquisition des actions composant le capital de sociétés propriétaires desdits actifs.

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement l'immobilier d'actifs commerciaux, d'entrepôts logistiques et de bureaux, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation (i) du rendement locatif actuel et prévisionnel de tels actifs, (ii) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (iv) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (réglementaires, fiscaux, environnementaux, etc....). La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisitions se présenteront, ni que la Société sera en mesure de négocier des conditions telles que ces acquisitions s'avèreront rentables, ou qu'elles ne feront pas apparaître a posteriori des risques inattendus, notamment juridiques ou environnementaux, rendant ainsi plus délicate leur intégration.

Bien que la Société reste attentive à toutes les opportunités d'acquisitions qu'elle pourrait recevoir ou identifier, celle-ci n'exclut pas que la mise en œuvre de sa stratégie de maximisation de la valeur de son patrimoine puisse s'avérer incompatible avec la réalisation d'une ou plusieurs des opportunités d'acquisitions venant à se présenter.

### **5.3.2 Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux, d'entrepôts logistiques et de bureaux**

Les actifs immobiliers commerciaux, d'entrepôts logistiques et de bureaux étant peu liquides du fait de la maturité du marché et de leur relative rareté, leur acquisition pourrait s'avérer difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, la Société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se

présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme des acquisitions de nouveaux actifs ou, plus généralement, constituer un frein à sa stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers ; dans l'hypothèse où elle souhaiterait les céder.

## **5.4 Risques liés à la Société**

### **5.4.1 Risques liés au départ de personnes clés**

La conduite des activités de la Société et la réalisation de ses objectifs de développement reposent en partie sur la fidélité de certains de ses dirigeants, lesquels jouissent d'une expérience significative dans le secteur de l'immobilier.

Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultats ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement. Toutefois, de la Société estime que, s'il venait à démettre l'une de ces personnes ou si l'une d'entre elles venait à démissionner de ces fonctions, elle serait en mesure d'assurer la réalisation des missions laissées vacantes par la personne concernée, le cas échéant après une période d'adaptation, sans que cette vacance soit de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la continuité de l'exploitation de la Société.

### **5.4.2 Risques sociaux**

La Société considère qu'elle n'est pas exposée à des risques sociaux en particulier. Elle n'a connu aucun jour de grève depuis sa création.

### **5.4.3 Risques liés aux faits exceptionnels et litiges**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société ou de l'une de ses filiales.

## 5.5 Risques de marché

### 5.5.1 Risques 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 K + intérêts (en €)	Contracté	Echéance	Périodicité	a 1 an	de 1 à 5 ans	à + de 5 ans	Montant restant dû
			Taux variable				Mensuelle (en €)	01/01/10 à 31/12/10 (en €)	01/01/11 à 31/12/16 (en €)	(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>
BONY	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 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	SOGEBAIL	CREDITBAIL	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.

### 5.5.2 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.

### **5.5.3 Risques sur actions**

La Société ne détient pas de participations dans des sociétés cotées et n'est par conséquent exposée à aucun risque sur actions.

### **5.5.4 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.

### **5.5.5 Engagements hors bilan**

#### ***Engagements donnés***

L'ensemble des bâtiments détenus par EURASIA GROUPE a été financé, soit par crédit-bail, soit par emprunt auprès des groupes bancaires suivants : HSCB, CIC, CREDIT DU NORD, SOCIETE GENERALE.

Dans le cadre de ces financements, des administrateurs, dont Monsieur Hsuehsheng WANG, Président d'EURASIA GROUPE se sont portés caution personnelle et solidaire. La Société a consenti des délégations de loyers dans le cadre des emprunts bancaires obtenus pour financer des travaux d'aménagements, pour sur un montant total d'environ 230 K€. Par ailleurs le fonds de commerce de Bony a été nanti au profit de Crédit du Nord.

## **5.6 Risques liés au projet d'introduction en bourse**

### **5.6.1 Admission à la cote d'un marché non réglementé**

Les titres faisant l'objet de la présente Offre ne seront pas admis aux négociations sur un marché réglementé et ne bénéficieront pas des garanties correspondantes.

Par ailleurs, la nature de l'opération réalisée n'implique pas le respect des règles de l'appel public à l'épargne.

En revanche, des garanties spécifiques relatives à la transparence financière de la Société et à la protection des actionnaires minoritaires sont décrites respectivement aux paragraphes 1.4 et 22.2.3 et 22.2.4 du présent Offering Circular.

### **5.6.2 Absence de cotation préalable et risque de liquidité limitée**

Les actions de la Société n'ont fait l'objet d'aucune cotation avant son introduction en Bourse. Il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour les actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Le prix des actions de la Société, dans le cadre de son introduction en Bourse, sera déterminé sur le fondement de critères qui peuvent ne pas correspondre aux performances futures des cours. Le cours qui s'établira postérieurement à l'introduction en Bourse est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions pourraient en être affectés.

## **5.7 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 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	2 700 000 10 000 Valeur réelle 80 000 200 000 500 000	500 500 250 500 Néant	4 455,89
AXA Assurances	Multirisque immeuble entreprise (Transplex)	Contenu des parties communes Incendie et risques annexes Dommages électriques Evénements climatiques, catastrophes naturelles, dégâts des eaux Responsabilité propriétaire d'immeuble, défense recours Vol, vandalisme	Garanti à concurrence de 200 fois l'indice  Garanti à concurrence de 200 fois l'indice  Garanti à concurrence de 200 fois l'indice		23 538,00
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	4 000 000 750 000	10 000 10 000 € au minimum	14 060,61

		déplacement et de remplacement etc. Responsabilité à l'égard des tiers Autres dommages (tempêtes, grêle, dégâts des eaux, actes de vandalisme etc.)	750 000 Dans la limite des capitaux assurés (limite fixée à 5 535 000 €)	Néant 10 000	
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 Dommages électriques Bris de glaces (verres, enseignes, marbres etc.) Autres dommages Responsabilité diverses Limitation globale contractuelle d'indemnité	1 500 000 100 000 Valeur réelle 150 000 2 000 000 2 000 000	5 000 5 000 1 500 5 000 Néant	7 837,64

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

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

### 6.1 Histoire et évolution de la société

#### 6.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est : EURASIA GROUPE.

#### 6.1.2 Lieu et numéro d'immatriculation

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 391 683 240.

#### 6.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été créée le 13 juillet 1993.

La Société, sauf prorogation ou dissolution anticipée, a une durée de vie de 99 ans qui a commencé à courir à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### 6.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Son siège social sis au 28-34 Rue Thomas Edison – 92 230 GENNEVILLIERS

La Société a été constituée sous la forme de société à responsabilité limitée (SARL) en date du 13 juillet 1993.

La dénomination sociale de la SARL constituée le 13 juillet 1993 était « BONY ».

La Société a été transformée en société anonyme à Conseil d'Administration, par décision de la collectivité des associés réunis en assemblée générale extraordinaire du 6 août 2009 et a modifié sa dénomination sociale à cette même date en EURASIA GROUPE SA.

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France.

#### 6.1.5 Historique de la Société

- **Les années 90 : l'import de produits d'origine asiatique**

Basée à Cambrai (59), la société EURASIA GROUPE (anciennement BONY SARL) créée en 1993 par Monsieur WANG et sa famille, a pour activité la vente de produits d'import de type textile, maroquinerie, gadgets etc.

Peu de temps après, un ami de Monsieur WANG, propriétaire d'un fonds de commerce à Douai (vente de produits de grandes marques comme Lacoste, Nike, Adidas etc.), part à la retraite et propose à Monsieur WANG de lui racheter ledit fonds de commerce. Monsieur WANG saisit alors cette opportunité et rachète le fonds de commerce en 1994, contribuant ainsi à la croissance du chiffre d'affaires de la Société.

La Société s'est développée de manière exponentielle avec un volume de vente atteignant 20 M€ de chiffre d'affaires annuel. La Société est en charge d'approvisionner en produits d'importation les comités d'entreprises des sociétés Alcatel et Crédit Agricole et importe dès 1995 du textile pour les chaînes de magasins Kiabi, Auchan, Babou, Intermarché, La Foire Fouille, Pimkie, Bonnes Affaires, etc.

En 1998, la Société rachète une chaîne de 12 magasins localisée dans le Nord.

En 2001, la Société réalise sa première acquisition en Ile de France en procédant au rachat d'une société alors en redressement judiciaire. Cette société, alors cliente d'EURASIA GROUPE, était spécialisée dans la production et la vente de produits lumineux à destination des grandes surfaces de bricolage (Castorama, Conforama, But).

- **2000 – 2003 : le tournant vers l'activité de foncière**

L'acquisition de cette société de production de luminaires et des ateliers de fabrication marque le virage pris par le management vers l'activité d'acquisition et location de biens immobiliers.

La nouvelle orientation stratégique est désormais mise en place : on assiste à la fin progressive de l'activité d'import pour s'orienter vers une activité de gestion de parcs immobiliers localisés dans la proche banlieue nord parisienne.

Dès 2003, la société EURASIA IMPORT, l'un des plus importants grossistes, localisée à Aubervilliers (93) est acquise afin de poursuivre le développement de l'activité immobilière. Au début du second semestre du même exercice, le Groupe procède au rachat de la société CAMA France (également localisée à Aubervilliers) et débute ainsi sa stratégie de « fractionnement » en transformant les 3 lots constituant CAMA France en 12 lots distincts, loués à ses clients, pour les aider à avoir chacun leur propre magasin et en faire des petits et moyens grossistes qui assurent l'écoulement des marchandises.

Le résultat de cette stratégie de fractionnement des lots prouve que les revenus fonciers sont plus importants que les bénéfices provenant de l'activité négoce ce qui conduit le dirigeant de la Société à débiter une activité de sous-location de biens immobiliers.

- **2003 – 2005 : l'accélération du modèle**

Pour faire face au nombre croissant de clients / locataires (dont la progression est liée à l'acquisition de CAMA France) et à l'absence d'un espace suffisant dans les boutiques pour stocker leurs produits destinés à la vente, le Groupe décide en 2004 de louer un complexe d'entrepôts situé à La Courneuve (93) et d'une surface totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup>. Le Groupe « fractionne » alors l'entrepôt en plusieurs lots qu'il sous loue ensuite à ses clients afin qu'ils puissent constituer un stock plus large de produits.

- **2005 – 2009 : la montée en puissance**

Dix huit mois à peine après son arrivée à Aubervilliers, le parc de lots à louer par EURASIA GROUPE est saturé. L'ensemble des locataires qui dispose généralement d'une surface de show room recherche des espaces d'entreposage. EURASIA GROUPE décide alors, fin 2005, de louer un second entrepôt à La Courneuve (93) qu'elle va ensuite sous louer à ses clients, après fractionnement.

Le modèle économique d'EURASIA GROUPE connaît un réel succès dès 2005 et les dirigeants souhaitent orienter le Groupe comme le spécialiste de la mise à disposition de « package » complet (show room + entrepôts de taille importante) pour sa clientèle principalement située à Aubervilliers, Paris 11<sup>ème</sup> et quartier du Temple à Paris.

En juillet 2005, le Groupe procède à l'acquisition des entrepôts situés à La Courneuve (93) qu'il louait alors à la société RIWA et qu'il sous louait à ses clients.

Pour assoir sa stratégie, le Groupe procède 7 mois plus tard à l'acquisition de la société LEM 888, alors le plus grand centre d'importateur d'Europe, et prend ainsi possession de 70 lots de magasins en show-room à Aubervilliers. Le Groupe propose une offre globale de services et prend en location un certains nombre d'entrepôts destinés à la sous location.

L'activité « négoce » qui n'entre plus du tout dans le cœur de métier du Groupe est arrêtée en 2006. EURASIA GROUPE exerce à présent uniquement une activité de gestion immobilière.

Début 2008, la SCI ZAIS est créée et totalise plus de 17 400 m<sup>2</sup> de surface locative. La SCI ZAIS compte parmi ses locataires des institutions comme le Pôle Emploi, la Maison de l'Emploi, l'Ecole Greta etc.

Toujours en 2008, le Groupe procède par l'intermédiaire de la SCI EURASIA, filiale à 100% du Groupe, à l'acquisition 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).

Désormais, 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.

Afin de ne pas revêtir un profil « mono activité », les dirigeants du Groupe décident de démarrer fin 2008 une activité de promotion hôtelière et le Groupe acquière en octobre un premier hôtel d'une capacité totale de 43 chambres situé à Bonneuil-sur-Marne (94)

Fin 2008, le Groupe récence environ 350 locataires et assure différentes prestations de service comme :

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

Début 2009, la société TRANSPLEX qui possède 18 magasins et totalise plus de 3 095 m<sup>2</sup> de surface locative, est acquise par le Groupe.

Dans la continuité de cette acquisition, le Groupe acquière en août 2009, un ensemble immobilier localisé à Aulnay sous Bois (93) de près de 15 873 m<sup>2</sup>.

Le Groupe prévoit d'acquérir, d'ici la fin 2009 et début 2010, des actifs immobiliers d'une surface totale de 18 155 m<sup>2</sup> dans la Zone Industrielle de Trappes Elancourt et le site des entrepôts SAGE au Havre représentant 78 258 m<sup>2</sup>.

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.

## **6.2 Investissements**

### **6.2.1 Principaux investissements réalisés par la Société**

Les principaux investissements engagés sur les deux derniers exercices concernaient :

- 25 K€ relatif à l'acquisition en septembre 2008 de l'hôtel Cortel détenu à ce jour à 100% par EURASIA GROUPE. Cet hôtel est situé à Bonneuil-sur-Marne (94) et d'une capacité de 43 chambres.
- 300 K€ relatif à l'acquisition de 30% des parts de la SCI ZAIS en novembre 2008.
- 56 K€ relatif au renforcement actionnarial de 56% dans le capital de la SCI RIWA, en décembre 2008 et 10 K€ relatif à l'acquisition de 4% complémentaire de la SCI RIWA en février 2009.
- 5,6 M€ relatif à l'acquisition en janvier 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.
- 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.

- 10 K€ relatif à la création de la SCI Eurasia en 2008.
- 40 K€ relatif au renforcement de 40% la participation dans LEM 888, en février 2009.
- 30 K€ relatif à l'acquisition de 100% de la SARL BCE en février 2009.

### 6.2.2 Principaux investissements en cours

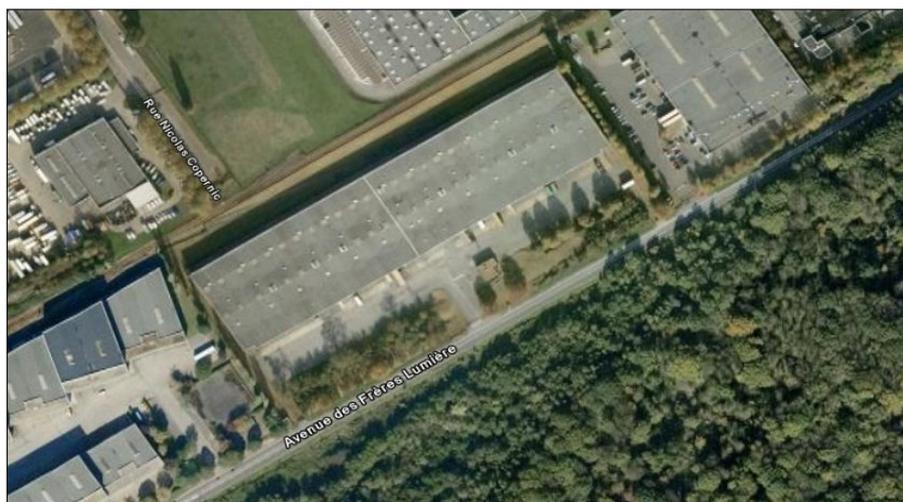
Les investissements prévus pour 2009 et début 2010 concernent :

- **Projet Trappes**

Le Groupe est en cours d'acquisition d'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'élève à 6,8 M€. Le site est déjà occupé par les sociétés japonaises RICHOU 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%.

#### Plan aérien



#### Photo du site



10/20 Rue des Frères Lumière 78180 Trappes

- **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 %.

Vue aérienne



Position du site sage dans la ville du havre

PROJET EUROCHINE - LE HAVRE  
11, Boulevard de la République - 76600 Le Havre  
Téléphone : 02 35 11 11 11 - Fax : 02 35 11 11 12  
www.eurochine.com

Plan de masse



Projet : Plan masse légendé

PROJET EUROCHINE - LE HAVRE  
11, Boulevard de la République - 76600 Le Havre  
Téléphone : 02 35 11 11 11 - Fax : 02 35 11 11 12  
www.eurochine.com

Façade du Centre



Le Groupe n'exclut pas de procéder à d'autres acquisitions ciblées au cours des prochains exercices, s'il identifie des biens de qualité et s'il en ressent la nécessité.

Le Groupe réalise progressivement une diversification de ses activités (matérialisé par l'acquisition en septembre 2008 de l'hôtel Cortel) et de sa présence géographique (arrivée dans le 94 en septembre 2008 et arrivée prévue à TRAPPES (78) à la fin 2009 et le projet du site SAGE au Havre début 2010).

### **6.2.3 Principaux investissements prévus**

Les investissements envisagés par le Groupe répondent à un double objectif :

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

Ainsi, EURASIA GROUPE envisage de réaliser les 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 la 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.

## 7 APERÇU DES ACTIVITÉS

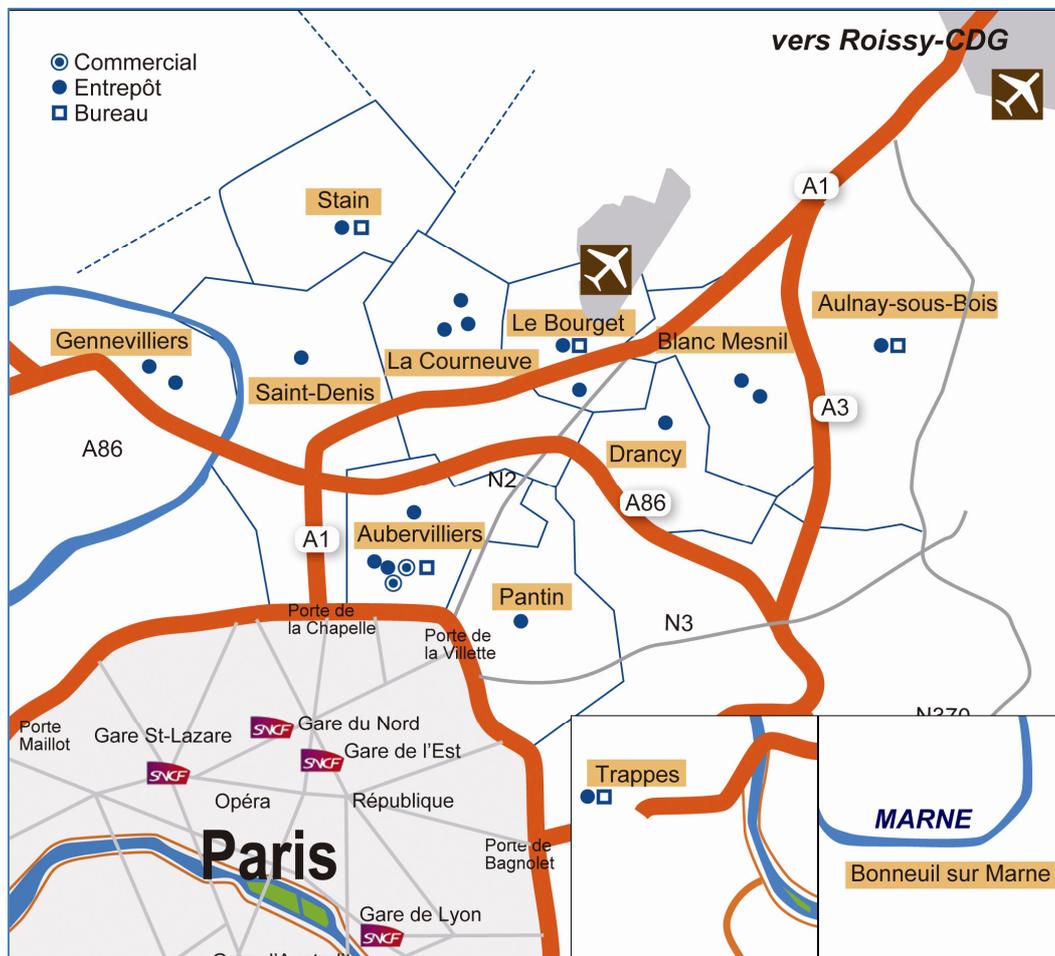
### 7.1 Description de l'activité du groupe

#### 7.1.1 Présentation générale

Après une première expérience réussie dans l'importation de produits fabriqués en Chine, le Groupe s'est positionné sur le marché de l'investissement et de la location dans l'immobilier commercial de magasins et de show room, dans l'immobilier d'entrepôts logistiques, dans celui de bureau et dans l'hôtellerie, tout en visant à générer des revenus locatifs sécurisés et optimiser les rendements des actifs détenus dans une perspective de détention à long terme.

Tous les actifs détenus ou gérés par le Groupe sont situés en Ile de France et plus particulièrement sur la couronne Nord de Paris, sur des axes à forte commercialité.

La carte ci-dessous présente la localisation géographique des actifs du Groupe (source : Société) :



Le Groupe exerce une triple activité :

- Une activité de location directe consistant à acquérir en vue de les louer des actifs immobiliers de magasins/show-rooms, d'entrepôts et de bureaux. 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 magasins/show-rooms, d'entrepôts et de bureaux. 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.

Le parc immobilier sous gestion est ainsi de 253 485 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.

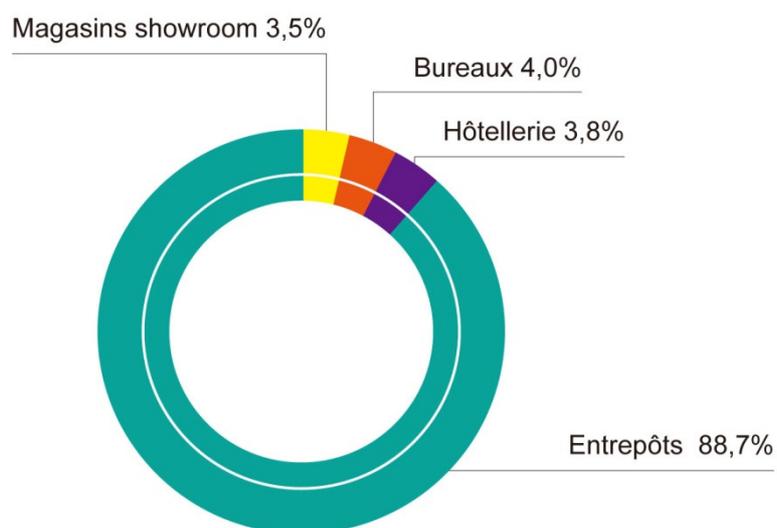
### **7.1.2 Présentation résumée des actifs immobiliers du Groupe**

Le portefeuille d'actifs immobiliers de 253 485 m<sup>2</sup> environ est regroupé sous 2 catégories se répartissant entre :

#### **Actifs immobiliers détenus par la société : 64 713 m<sup>2</sup>**

- **1 actif immobilier de magasins/show-rooms**
  - TRANSPLEX : 18 magasins/show-rooms
- **4 actifs immobiliers de bureaux et d'entrepôts**
  - Stains (SCI ZAIS) : 18 920 m<sup>2</sup>
  - Gennevilliers (SCI EURASIA) : 10 616 m<sup>2</sup>
  - La Courneuve (SCI RIWA) : 20 331 m<sup>2</sup>
  - Aulnay sous Bois (SCI EURASIA) : 9 848 m<sup>2</sup>
- **1 actif immobilier d'hôtellerie**
  - Hôtel Cortel à Bonneuil sur Marne : 43 chambres

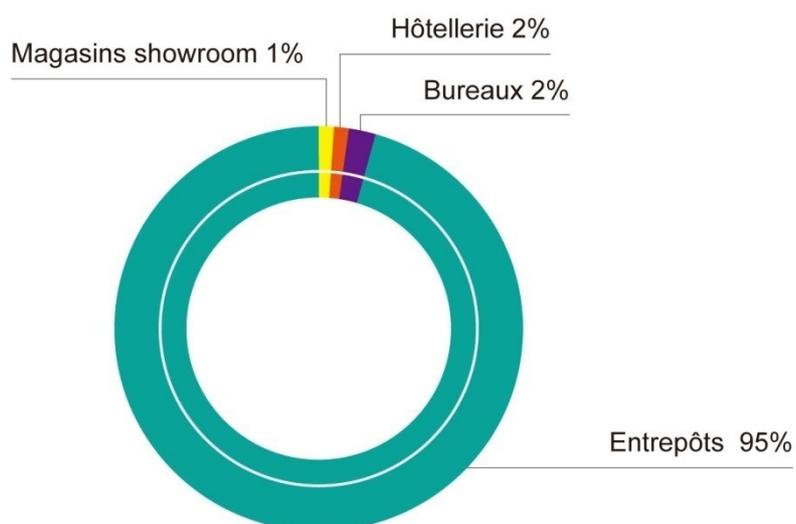
### Répartition de surface des actifs détenus



- **4 projets d'acquisition sur les actifs immobiliers de bureaux et entrepôts**

- Trappes : 39 600 m<sup>2</sup> de terrain
- Le Havre : 143 462 m<sup>2</sup> de terrain
- La Courneuve-Drancy : 122 476 m<sup>2</sup> de terrain
- Le Blanc Mesnil : 111 598 m<sup>2</sup> de terrain

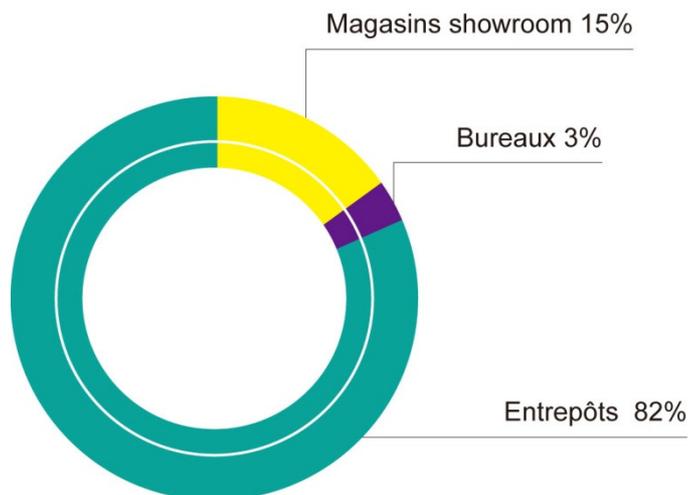
### Répartition de surface à venir



**Actifs immobiliers de sous location : 188 772 m<sup>2</sup>**

- 7 actifs immobiliers de 125 lots de magasins/ show-rooms : 28 225 m<sup>2</sup>
- 13 actifs immobiliers de bureaux et d'entrepôts : 160 547 m<sup>2</sup>

**Répartition de surface des actifs de sous-location**

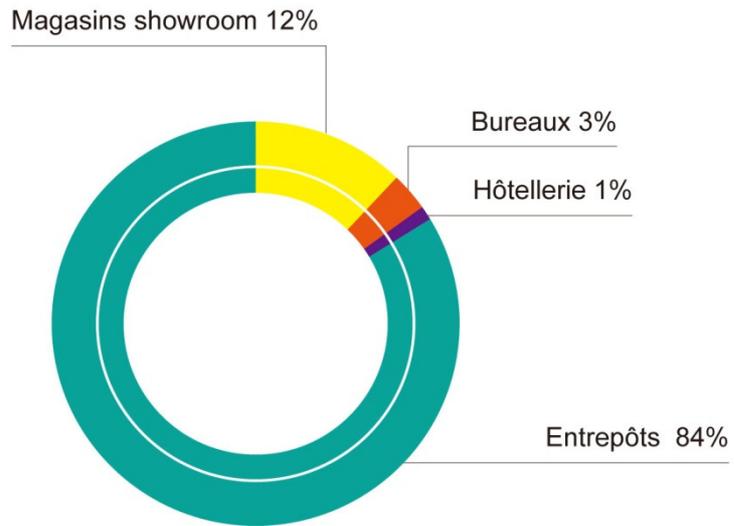


**7.1.3 Présentation résumée des activités du Groupe**

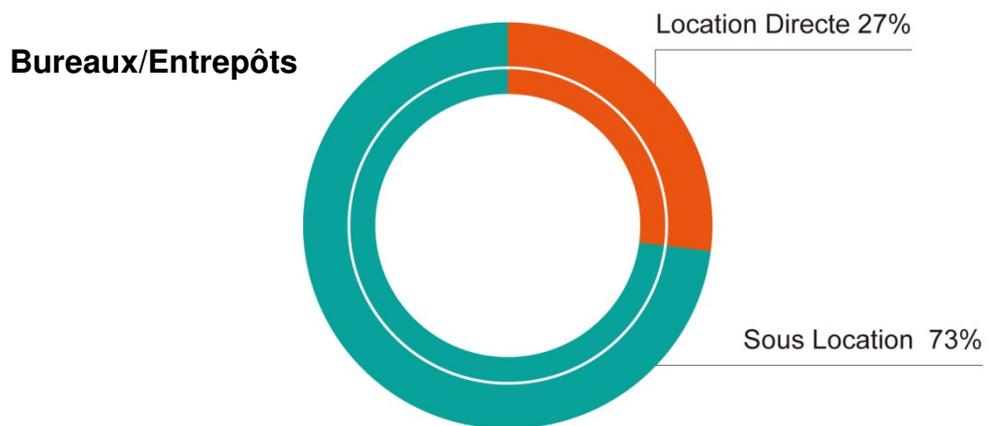
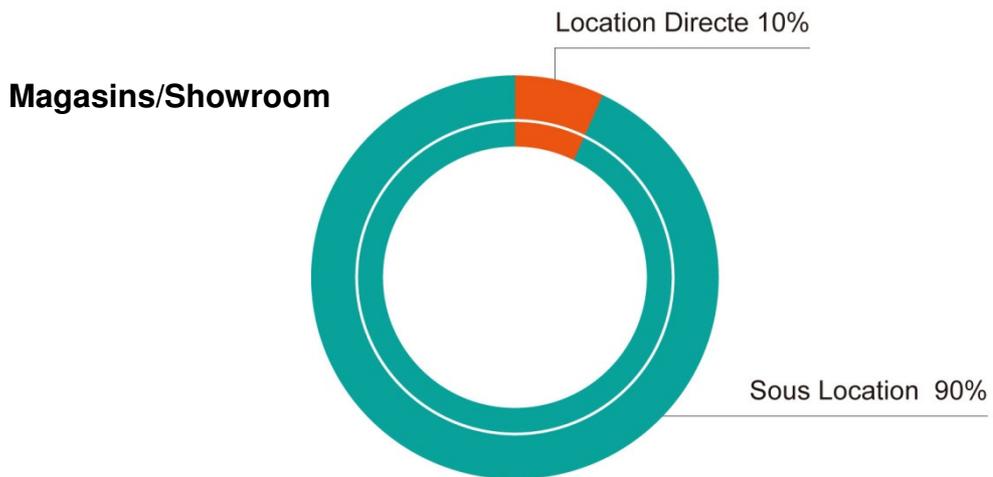
**Gestion immobilière**

- **Location directe :**
  - Actifs magasins/ show-rooms : 3 095 m<sup>2</sup>
  - Actifs de bureaux et d'entrepôts : 61 618 m<sup>2</sup>
- **Sous location :**
  - Actifs magasins/ show-rooms : 28 225 m<sup>2</sup>
  - Actifs de bureaux et d'entrepôts : 160 547 m<sup>2</sup>

Répartition de surface des actifs globaux



Répartition de surface en activités et gestions



## **7.1.4 Présentation des avantages concurrentiels**

### **Des risques réduits**

- **Activité de sous location**

Dans le cadre de son activité de sous location, EURASIA GROUPE loue des actifs immobiliers auprès de sociétés foncières et réalise à ses frais l'ensemble des travaux de réaménagement nécessaires et pour « fractionner » en plusieurs « lots » l'actif immobilier destiné à la sous location.

La société fractionne également en plusieurs lots les biens immobiliers qu'il détient en propre.

Par cette stratégie de « découpage » du bien immobilier en plusieurs lots, la société réduit de façon conséquente son risque client de non paiement puisqu'il multiple de façon mécanique :

- Le nombre de preneurs ;
- Les activités des preneurs ;

- **Activité de location directe**

La politique de la sélection des locataires des actifs immobiliers à acquérir réduit considérablement des risques de loyers impayés.

### **Un accompagnement des locataires**

Le Groupe cherche en permanence à proposer à ses clients un lot répondant à leurs exigences en termes de superficie et de nature du local (magasin/show room, bureaux, entrepôts).

Ainsi, si un client souhaite louer une surface locative plus grande (ou plus petite) que celle qu'il loue au moment de sa demande, le Groupe fait tout son possible pour lui trouver, dans son parc immobilier, un « lot » de remplacement qui répondre à ses attentes.

### **Des prestations de services gratuites**

Le Groupe assure sur l'ensemble de ses sites différentes prestations de service gratuites comme :

- Gardiennage / sécurité,
- Installation et aménagement des locataires,
- Entretien / rénovation des actifs,
- Collecte et recyclage des déchets,
- Assurance.

### **Stratégie du Groupe**

La stratégie de la Société repose sur une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine, une gestion dynamique des baux, et une capacité à identifier et à réaliser des projets d'investissements cohérents.

Ces ambitions stratégiques s'articulent autour de plusieurs axes :

- Poursuivre la valorisation de son portefeuille actuel par un programme pluriannuel cohérent d'entretien, de rénovation et de restructuration des actifs (notamment à l'occasion des départs des locataires) ;
- Développer la politique de location d'actifs à fort potentiel auprès de sociétés foncières ; actifs destinés à être sous loués par la Société après travaux d'aménagement pour fractionnement en plusieurs lots ;
- Maintenir une politique de gestion locative efficace assurant à la Société des taux d'occupation et de recouvrement de loyers élevés (suivi régulier de la solvabilité de ses locataires, anticipation de leurs besoins, des prochains départs et arrivées, des restructurations nécessaires) ;
- Accroître la rentabilité de ses actifs par une gestion dynamique des baux à l'occasion notamment des négociations avec les sociétés foncières lors de la prise en location par la Société de biens qu'elle entend sous louer, des relocations et des renouvellements de baux ;
- Mener une politique d'investissement ciblée sur les actifs à fort potentiel de revalorisation toujours en zone périphérique et sur des axes attractifs (sur des zones à forte accessibilité ou à proximité d'importants bassins de consommation et qui présentent un bon potentiel de commercialisation) ;
- Arbitrer les actifs dont le potentiel de revalorisation est atteint ou qui pourraient ne plus correspondre aux critères d'investissement ;
- Diversifier son patrimoine en élargissant d'une part la nature des lots proposés (acquisition d'un premier hôtel fin 2008) et d'autre part la localisation géographiques (projet d'acquisition d'un bâtiment à Trappes pour le second semestre 2009) ;
- Gérer activement la dette bancaire (Monsieur Hsuehsheng WANG, Président Directeur Général d'EURASIA GROUPE SA est principalement en charge de la « gestion active de la dette bancaire), avec une stratégie consistant à mettre en place un financement dédié pour chaque nouvelle acquisition, sur des durées relativement longues et de manière à optimiser le taux de rendement interne de chaque investissement. Afin d'optimiser son exposition au risque et sa structure financière, la Société peut réaliser le cas échéant des opérations de couverture, de restructuration de sa dette, de refinancement d'actifs...

### **7.1.5 Principales caractéristiques des baux**

Les baux conclus par la Société, pour les actifs immobiliers qu'elle détient et pour ceux qu'elle sous-loue, prennent la forme d'un bail Type « Bail commercial ». Ces baux ont notamment les caractéristiques suivantes : durée de location supérieure ou égale à 9 ans, une clause d'activité limitative, une clause d'indexation annuelle sur l'indice ICC et la refacturation de la quote-part des charges. Ils peuvent mettre par ailleurs à la charge du locataire le coût des réparations d'entretien et des grosses réparations.

#### **Durée**

Les baux consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux. Leur durée est généralement de neuf ans. Si le bailleur est tenu par la durée minimale fixée au bail, le preneur dispose en revanche, sauf stipulation contraire du bail, d'une faculté de résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours, même si certains baux prévoient une renonciation des locataires à donner congé à la fin du premier renouvellement.

EURASIA GROUPE donne par ailleurs la possibilité à ses clients de changer de locaux, s'ils le souhaitent, (pour s'agrandir par exemple) pendant la durée du bail. Dans ce cas, un nouveau bail est conclu en remplacement de l'ancien, et pour la restant de la durée du précédant bail restant à courir.

#### **Loyers et charges**

En règle générale, et sous réserve des mécanismes d'augmentation légale du loyer en fonction de la variation de l'indice ICC, les loyers déterminés lors de la conclusion du bail ne peuvent faire l'objet de réévaluation pendant la durée initiale de celui-ci, sauf circonstances exceptionnelles. Sauf exception, les loyers sont nets de toutes charges, les locataires devant notamment rembourser à la Société la quote-part d'impôts et taxes afférentes aux locaux loués (taxe de balayage, taxe des ordures ménagères, taxe foncières etc.).

Concernant la prise en charge des travaux supplémentaires, la plupart des baux prévoit que le locataire supportera le coût desdits travaux de mise en conformité des locaux loués par la Société avec toute nouvelle législation ou réglementation. Le bailleur conserve, dans la majorité des cas, la charge des grosses réparations telles que définies aux articles 605 et 606 du Code civil. Enfin, la Société supporte l'ensemble des charges qu'elle ne refacture pas à ses locataires (notamment les charges relatives aux locaux vacants et les coûts relatifs à des gros travaux réalisés sur les actifs immobiliers).

#### **Franchises de loyers**

Conformément aux usages du marché de la location immobilière de commerce, il peut arriver que la Société accorde certains avantages à ses locataires. Notamment, elle peut accorder des franchises de loyers à l'occasion de la conclusion ou du renouvellement d'un bail, en contrepartie de la réalisation d'un certain nombre de travaux de la part du locataire.

#### **Cession du droit au bail**

La majorité des baux prévoit que le locataire de la Société puisse céder son fonds à un commerçant ayant la même activité et pour la durée de la location restant à courir. En revanche, il est interdit au locataire de la Société de concéder la jouissance des lieux loués à un tiers sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuite, même à titre précaire et notamment : par sous location, domiciliation, prêt, location-gérance de son fonds de commerce etc.

#### **Destruction partielle ou totale des locaux**

En cas de destruction totale ou partielle des locaux par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté de la Société, la majorité des baux prévoit leur résiliation de plein droit et sans indemnité.

## 7.1.6 Présentation synthétique des Actifs immobiliers détenus et loués par la Société

Site Briand							
Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI ZAIS	29 800 m <sup>2</sup>	18 170 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	18 920 m <sup>2</sup>	31	87 Avenue Aristide Briand	STAINS (93)

Site Riwa							
Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI RIWA	22 000 m <sup>2</sup>	10 333 m <sup>2</sup>	9 998 m <sup>2</sup>	20 331 m <sup>2</sup>	36	51 Rue de Verdun	LA COURNEUVE (93)

Centre Gardinoux							
Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
TRANSPLEX	2 442 m <sup>2</sup>	2 295 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	3 095 m <sup>2</sup>	16	5/7 Rue des Gardinoux	AUBERVILLIERS (93)

Site Simo



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI EURASIA	18 000 m <sup>2</sup>	9 327 m <sup>2</sup>	1 289 m <sup>2</sup>	10 616 m <sup>2</sup>	2	7/9 Rte des Champs Fourgons	GENNEVILLIERS (92)

Site Mory



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI EURASIA	15 873 m <sup>2</sup>	10 381 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>	11 059 m <sup>2</sup>	16	83 Rue Blaise Pascal	AULNAY SOUS BOIS (93)

Hôtel Cortel



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
CORTEL	26 766 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	1 720 m <sup>2</sup>	2 440 m <sup>2</sup>	45	5 Route de Stains	BONNEUIL SUR MARNE (94)

Centre Lem888



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
ICADE	19 194 m <sup>2</sup>	9 600 m <sup>2</sup>	7 849 m <sup>2</sup>	17 449 m <sup>2</sup>	70	11 Rue du Pilier	AUBERVILLIERS (93)

Centre Popincourt



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
ICADE	7 909 m <sup>2</sup>	4 050 m <sup>2</sup>	3 140 m <sup>2</sup>	7 190 m <sup>2</sup>	45	72 Rue de la Haie Coq	AUBERVILLIERS (93)

Centre Cama



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
ICADE	3 300 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	2 200 m <sup>2</sup>	10	46 Avenue Victor Hugo	AUBERVILLIERS (93)

Site Bony



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
Masson Yves	10 000 m <sup>2</sup>	4 500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	5 300 m <sup>2</sup>	6	28/34 Rue Thomas Edison	GENNEVILLIERS (92)

Site Fillettes



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI DELALANDE	4 500 m <sup>2</sup>	3 750 m <sup>2</sup>	2 816 m <sup>2</sup>	6 566 m <sup>2</sup>	20	32 Rue des Fillettes	AUBERVILLIERS (93)

Site Fillettes



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI AUBERVILLIERS	12 000 m <sup>2</sup>	10 500 m <sup>2</sup>	9 100 m <sup>2</sup>	19 600 m <sup>2</sup>	44	28-30 Rue des Fillettes	AUBERVILLIERS (93)



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SA NITSBA ACTIPOLE	60 000 m <sup>2</sup>	35 000 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>	38 300 m <sup>2</sup>	57	51/53 Rue du Cdt Rolland	LE BOURGET (93)



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI VALLOUBENS	40 000 m <sup>2</sup>	17 915 m <sup>2</sup>	17 000m <sup>2</sup>	34 915 m <sup>2</sup>	37	29/39 Rue de Verdun	LA COURNEUVE (93)



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI VICTOR HUGO	30 000 m <sup>2</sup>	8 905 m <sup>2</sup>	8 900 m <sup>2</sup>	17 805 m <sup>2</sup>	35	37/41 Rue du Verdun	LA COURNEUVE (93)

Site Drancy



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI JSB PITARD	10 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	4 500 m <sup>2</sup>	3	21 Rue Georges Pitard	DRANCY (93)

Site Bourget



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
STE DES TUBES DE MONTREUIL	8 000 m <sup>2</sup>	4 400 m <sup>2</sup>	4 200 m <sup>2</sup>	8 600 m <sup>2</sup>	14	6 Rue de Verdun	LE BOURGET (93)

Site Albert



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI DISPATCH BLANC MESNIL	5 000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	3 100 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>	3	8 Rue Albert Einstein	LE BLANC MESNIL (93)



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
STE DES TUBES DE MONTREUIL	20 000 m <sup>2</sup>	3 840 m <sup>2</sup>	-	3 840 m <sup>2</sup>	2	7 Rue du Parc	LE BLANC MESNIL (93)



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
STE DES TUBES DE MONTREUIL	20 000 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>	-	7 100 m <sup>2</sup>	4	5 Rue du Parc	LE BLANC MESNIL (93)



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SNCF	4 000 m <sup>2</sup>	2 320 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	3 120 m <sup>2</sup>	8	14 Avenue Edouard Vaillant	PANTIN (93)

Site Saint Denis



Propriétaire	Terrain	Surface RDC	Surface Etage	Surface Totale	Nb lots	Adresse	Ville
SCI DU 25 CHEMIN	2 000 m <sup>2</sup>	806 m <sup>2</sup>	-	806 m <sup>2</sup>	2	25 Chemin d'Aubervilliers	SAINT DENIS (93)

## **7.2 Réglementation applicable**

### **7.2.1 Réglementation applicable aux baux commerciaux**

Dans le cadre de l'activité de gestion des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle gère, la Société a conclu avec chacun de ses locataires des baux commerciaux. La réglementation relative aux baux commerciaux est définie par les articles L. 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de commerce, complétée par les règles non codifiées du décret n°53-962 du 30 septembre 1953 et du Code civil relatives aux baux d'immeubles, dont les principaux éléments sont repris ci-après. Les développements suivants résument les principaux éléments de cette réglementation, sous réserve des éventuels aménagements prévus par les contrats de baux commerciaux conclus par la Société.

D'une manière générale, cette réglementation assure une protection étendue du locataire, qui en remplit les conditions d'application, pour lequel la location d'un local est un préalable nécessaire à l'exercice de son activité et doit lui permettre d'assurer la stabilité de son exploitation commerciale.

#### **Durée du bail commercial**

Le Code de commerce prévoit que la durée minimale du bail commercial ne peut être inférieure à neuf ans. Néanmoins, les parties au bail peuvent toutefois convenir d'une durée plus longue. De plus, le locataire peut résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail.

#### **Renouvellement**

A l'expiration de la durée contractuellement fixée, le locataire peut, s'il remplit les conditions fixées par le Code de Commerce, obtenir le renouvellement du bail. Si le propriétaire entend mettre fin au bail commercial à son expiration, il est tenu de verser au locataire une indemnité d'éviction destinée à réparer le préjudice subi par ce dernier du fait de ce non renouvellement. Le versement de cette indemnité sera toutefois écarté si le bailleur peut justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (par exemple, en cas de non-paiement des loyers ou de dégradation du bien) ou s'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli en raison de son insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il ne peut plus être occupé en raison de son état. Le bailleur est également dispensé du paiement de l'indemnité d'éviction s'il propose au locataire un local de remplacement. Le propriétaire peut solliciter un déplaçonnement du loyer, en saisissant le Juge des Loyers Commerciaux, notamment si le bail a été conclu pour une durée supérieure à neuf ans, ou s'il y a eu, en cours de bail expiré, une modification notable des éléments composant la valeur locative, dont, les facteurs locaux de commercialité, à l'exclusion des prix couramment pratiqués dans le voisinage, cette modification devant être favorable à l'activité du locataire.

#### **Loyers**

Aux termes des contrats de bail conclus par le Groupe, le loyer est indexé annuellement sur la base de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. Cette clause d'indexation s'impose aux parties, sous réserve qu'elle n'entraîne pas une variation de plus du quart du loyer de base auquel cas une révision du loyer à la baisse peut être demandée par le locataire si ce dernier justifie que le loyer ainsi indexé devient supérieur à la valeur locative du local.

De même, à l'issue de chaque période triennale, le loyer peut faire l'objet d'une révision supérieure à la variation de l'indice d'indexation, si la modification des facteurs locaux de commercialité a entraîné une variation de plus de dix pour cent de la valeur locative.

## **Réglementation applicable au mode de détention de certains actifs immobiliers**

Certains actifs immobiliers du Groupe sont, en raison de leurs caractéristiques propres, soumis aux règles spécifiques de la copropriété.

### **Copropriété**

Le régime de la copropriété est défini par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés et s'applique aux immeubles pour lesquels la propriété est répartie entre différentes personnes par lot comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes.

En application de ce régime, la Société copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative, et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes telles que définies par le règlement de copropriété et l'état descriptif de division (sol, parkings, espaces vert, murs, toitures, etc..). Le Groupe peut ainsi jouir librement des parties communes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. La valeur locative du lot, sa superficie et son emplacement permettent de déterminer les quotes-parts détenues par le Groupe dans les parties communes, sur la base desquelles sont déterminés les droits de vote au sein des assemblées de copropriétaires et les charges liées à l'entretien des parties communes.

Les principales caractéristiques du régime de la copropriété sont résumées ci-après :

- règlement de copropriété : il définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes ;
- syndic : organe exécutif du syndicat des copropriétaires, la mission du syndic est de convoquer les assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts.
- assemblée générale des copropriétaires : organe décisionnaire, elle adopte le budget prévisionnel de la copropriété et approuve les travaux à effectuer.

### **7.2.2 Droit de l'urbanisme commercial**

Les articles L. 752-1, L. 752-2 et L. 752-3 du Code de commerce soumettent à une autorisation préalable certaines opérations portant sur les surfaces commerciales de vente au détail. La réglementation a été modifiée par l'article 102 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, certaines dispositions de la loi étant entrées en vigueur immédiatement ; d'autres étant devenues effectives le 1<sup>er</sup> janvier 2009. La loi modifie notamment les dispositions du Code de commerce relatives aux seuils de surface de vente commerciale exigeant une autorisation d'exploitation commerciale.

Etait soumise à autorisation, notamment, la création et l'extension d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carré, le regroupement de surfaces de vente existantes excédant 1 000 mètres carrés ou 300 mètres carré lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire, ou les changements de secteurs d'activités d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carré ou 300 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.

Depuis le 5 août 2008, l'autorisation relative aux projets de création ou d'extension d'un magasin de commerce de détail s'applique aux surfaces de vente supérieures à 1 000 mètres carrés (vs. 300 mètres carrés avant le 5 août 2008).

Ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale : les regroupements de magasins voisins, sans création de surface de vente supplémentaire, inférieurs à 2 500 m<sup>2</sup> ou 1 000 m<sup>2</sup> pour le secteur alimentaire, les pharmacies, les halles et marchés établis sur le domaine public selon décision du

conseil municipal, les magasins des gares et aéroports dont la surface est inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>, la création ou l'extension de garages automobiles de 2500 m<sup>2</sup>.

L'autorisation était délivrée par la Commission Départementale d'Équipement Commercial, devenue la Commission Départementale de l'Aménagement Commercial le 5 août 2008, sur la base d'un dossier accompagné d'une étude d'impact pour les projets représentant une surface de vente égale ou supérieure à 1 000 mètres carrés et d'une enquête publique lorsque ceux-ci portaient sur une surface de vente supérieure à 6 000 mètres carrés. Cette Commission statuait dans un délai de quatre mois avant loi n° 2008-776 du 4 août 2008. Depuis, ce délai a été ramené à deux mois.

### **7.2.3 Réglementation applicable aux actifs immobiliers**

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit ainsi répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles le Groupe est soumis mais seulement à donner une vision d'ensemble.

#### **Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé**

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique.

Selon le niveau d'état de conservation de l'amiante détectée, le propriétaire doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. La Société ne détient pas d'immeubles amiantés. Par conséquent, il ne nécessite pas de travaux particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

La Société est également assujettie à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre les risques d'intoxication au plomb, dont les dispositions sont insérées dans le Code de la santé publique aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13. Si un diagnostic de l'actif immobilier révèle un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb pour les occupants, le préfet en informe alors le propriétaire et organise avec lui l'exécution des travaux nécessaires.

#### **Réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et à la sécurité incendie dans les entrepôts**

Les actifs immobiliers dont la Société est propriétaire ou locataire étant destinés à recevoir du public doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui permettent de prévenir les risques d'incendie et de panique.

Les travaux, aménagements ou modifications portant sur ces actifs sont soumis à une autorisation du Maire donnée après avis de la commission sur la base d'un dossier comportant en particulier une notice descriptive précise des matériaux utilisés, les plans indiquant la largeur de tous les passages affectés à la circulation du public, les renseignements intéressant les installations électriques, les installations de gaz, d'éclairage, de chauffage et de secours.

L'ouverture au public de l'établissement est subordonnée à une autorisation du Maire délivrée après vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées par la commission de sécurité compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité.

Lorsque l'importance ou la situation des locaux le justifient, les exploitants des locaux commerciaux appartenant à la Société sont tenus d'assurer la surveillance et le gardiennage de ceux-ci et de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux, conformément aux dispositions des articles L. 127-1 et R. 127-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les modalités d'application de ces obligations ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n°97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n°97-47 du 15 janvier 1997.

### **6.8.3.3 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement**

#### *Risques liés aux installations classées*

Certains locataires et/ou certains copropriétaires peuvent relever de la législation des installations classées. En effet, certaines installations situées sur les sites dont la Société est propriétaire et/ou copropriétaire peuvent constituer des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE »). Aux termes du Code de l'environnement, sont soumis à la réglementation des ICPE les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites, des monuments et des éléments du patrimoine archéologique. Les activités industrielles relevant de cette législation sont énumérées dans une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat – la nomenclature – et soumise, selon la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles présentent soit à un régime de déclaration, soit à un régime d'autorisation. Les ICPE sont placées sous le contrôle du Préfet et des Directions Régionales de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) chargées notamment de l'organisation de l'inspection de ces installations.

L'exploitant d'une installation classée est tenu de respecter un certain nombre de prescriptions techniques de fonctionnement édictées par des arrêtés-types ministériels ou préfectoraux ou par l'arrêté d'autorisation d'exploiter l'installation. Les exploitants de ces installations ont également l'obligation d'informer préalablement le Préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à leurs installations et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 29 juin 2004 modifié. En outre, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant est tenu d'en informer le Préfet au moins 3 mois auparavant: il peut se voir imposer des obligations de surveillance ou de remise en état du site.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'elle effectue, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement.

A ce jour la Société n'est pas propriétaire d'installations classées.

#### *Réglementation sur l'eau*

Pour des projets de grande envergure exclusivement, la Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'elle effectue, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement. La Société est particulièrement attentive aux solutions alternatives pour gérer les rejets des eaux pluviales des toitures mais aussi des parkings.

#### *Risques naturels et technologiques*

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques

naturels prévisibles, ou dans les zones de sismicité définies par décret, devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet.

Le décret du 15 février 2005 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques.

Elle concerne les biens situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III (décret du 14.5.91 : art. 4).

L'état des risques annexé au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

Entrée en vigueur de l'obligation d'information sur les risques technologiques, naturels ou sismiques : L'obligation d'information sur les risques qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable à compter du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés préfectoraux, qui devra intervenir avant le 17 février 2006, soit au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits « constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ».

Cette disposition ne s'applique donc qu'aux nouveaux entrants postérieurement à la date d'entrée en vigueur du dispositif.

## **7.3 Présentation du marché de l'immobilier de bureaux, d'entrepôts et commercial**

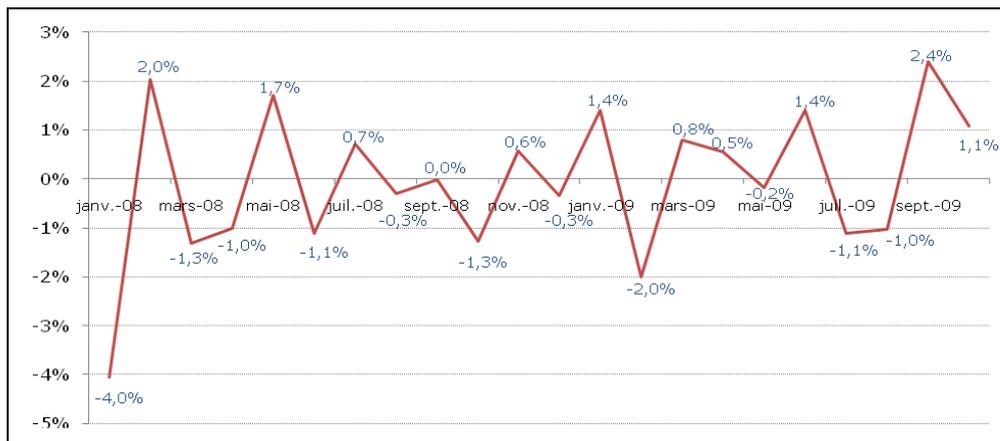
### **7.3.1 Le marché de l'immobilier commercial**

#### **Contexte macroéconomique**

Depuis l'automne 2008, l'économie s'est fortement dégradée. Les secteurs de l'industrie et des services atteignent des records de baisse d'activité. Dans ce contexte morose, l'investissement commercial est entré dans une nouvelle phase : la baisse des valeurs vénales réduit la plus value en capital ; cette dernière ne sera pas facilement compensée par un gain à termes de revenus locatifs.

En effet, dans un environnement terne, les loyers de marchés ne devraient pas augmenter et au mieux rester stables. La mise en place du nouvel Indice des Loyers Commerciaux (ILC) en lieu et place de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) devrait freiner la croissance des loyers courus.

Le secteur de l'immobilier commercial dépend de la conjoncture économique et est fortement corrélée à l'évolution de la consommation des ménages. La stagnation de la consommation des ménages français est apparue au terme de l'année 2007. Ainsi, à chaque mois d'augmentation de la consommation des ménages, succède un mois de baisse. Sous l'effet des soldes d'hiver et d'une hausse des achats d'automobiles, la consommation en produits manufacturés a augmenté de 1,5% en janvier 2009, soit le taux de croissance le plus élevé depuis mai 2008. Néanmoins, ce regain n'a été que temporaire notamment en raison de la baisse de la confiance des ménages et du pouvoir d'achat. Le pouvoir d'achat s'est ainsi contracté de 2% au mois de février soit la plus forte baisse depuis novembre 2003 (si on fait exception du mois de janvier 2008). Depuis le début du second trimestre, la consommation des ménages semble repartir à la hausse. Au total, sur l'ensemble du deuxième trimestre 2009, les achats des ménages ont augmenté de 0,7%, ce qui représente la meilleure performance depuis la fin 2007. En octobre 2009, les dépenses de consommation des ménages en produits manufacturés se sont accélérées et ont progressé de 1,1 % en volume, après +2,4 % en septembre (source : INSEE).



Evolution de la consommation des ménages - Source : INSEE

Les autres indicateurs macroéconomiques susceptibles d'avoir à plus long terme une incidence sur le marché de l'immobilier commercial sont :

- la croissance du produit intérieur brut (« PIB »),
- le niveau des créations d'emploi,
- le niveau des taux d'intérêts,
- et le niveau du coût de la construction.

Ainsi, après une hausse de 0,4 % en 2008, la croissance du produit intérieur brut (PIB) français devrait se contracter de l'ordre en 2009, malgré un léger regain constaté aux T2 et T3 2009 (PIB en croissance de 0,3% au cours de ces deux trimestres – en volumes chaînés) (source : INSEE – Novembre 2009).

Le niveau des taux d'intérêt est également un facteur important. En effet, la valeur des actifs immobiliers de la Société est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des moyens de financement des acquéreurs et donc notamment de leur faculté à recourir à l'endettement.

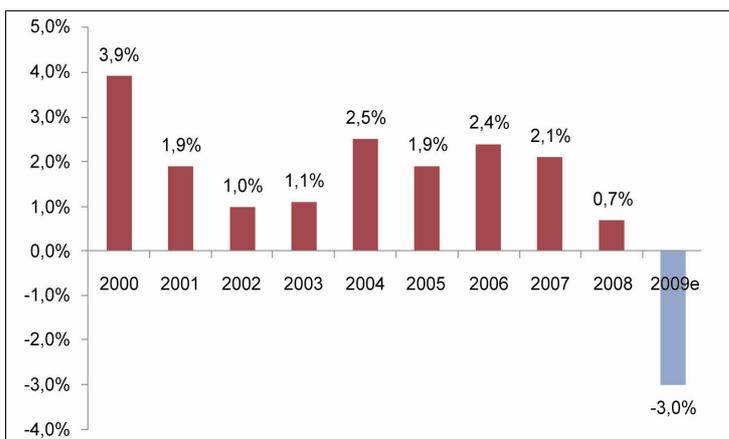
L'activité immobilière a bénéficié pendant quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas. Le taux OAT 10 ans était de 4,86 % au 3 juillet 2008, pour descendre à 3,39 % au 24 décembre 2008. Le taux OAT 10 ans était de 3,42 % au 30 novembre 2009.

Depuis la fin 2008, le taux d'intérêt à long terme, l'OAT 10 ans, est de nouveau supérieur aux taux à court terme. En effet, le taux à court terme (Euribor 3 mois) est en chute libre après avoir atteint son plus haut niveau depuis plus de 10 ans, à 5,39 % le 8 octobre 2008 contre 0,714 % le 20 novembre 2009.

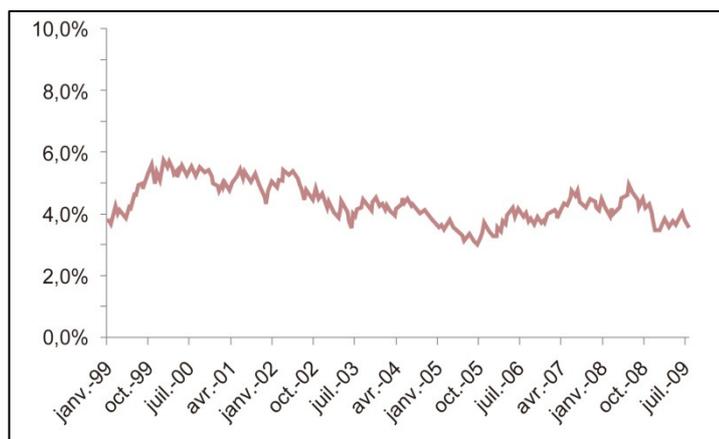
Enfin, le niveau de l'indice du coût de la construction (« ICC ») est un autre facteur significatif puisqu'il détermine l'évolution de la très grande majorité des loyers professionnels.

L'augmentation de l'ICC sur un an, de plus de 0,4 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, après 3,32 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 est principalement due à la flambée des matières premières et à l'inflation.

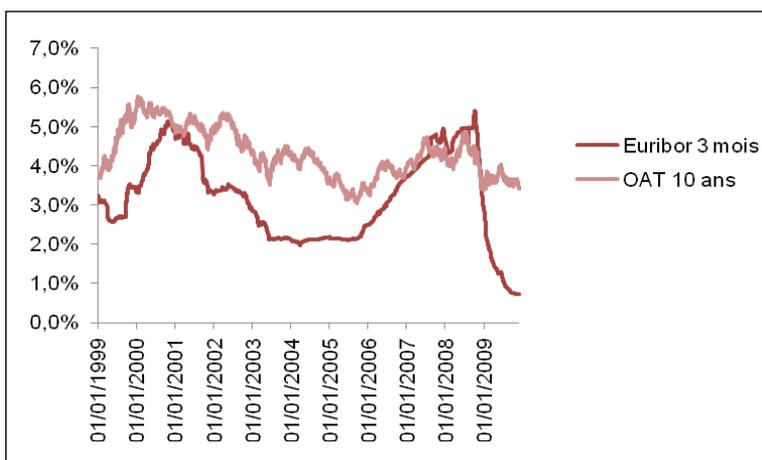
**Marché de l'immobilier de bureaux, d'entrepôts et commercial**  
*Contexte macroéconomique*



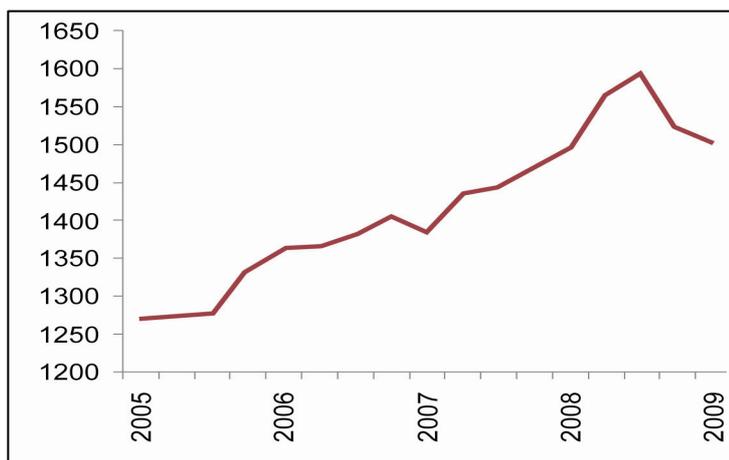
Evolution annuelle du PIB - Source : INSEE – Juin 2009



Evolution de l'OAT 10 ans - Source: Agence France Trésor - Nov 2009



Evolution du taux OAT et Euribor sur 10 ans – Déc 2009



Evolution de l'ICC en valeur - Source : INSEE

## **Le marché de l'immobilier commercial**

Longtemps critiquées pour avoir « défiguré » l'entrée des villes, ces zones commerciales à ciel ouvert constituées de « boîtes commerciales » sont en pleine mutation, sous l'exigence conjuguée des collectivités et des consommateurs.

Jusqu'à présent, le développement des zones d'activités commerciales en périphérie des villes se faisait à l'initiative des enseignes, chacune installant sa « boîte » et gérant sa politique commerciale indépendamment des autres. Aujourd'hui, sous l'impulsion d'investisseurs, de promoteurs et de gestionnaires, une nouvelle génération de parcs d'activités commerciales (« PAC » ou « retail parks ») se développe avec une architecture soignée et cohérente.

Ainsi, il est possible d'identifier plusieurs périodes de développement concernant les zones d'activités commerciales :

- une première époque (jusqu'en 1982) totalement anarchique ;
- une deuxième période (de 1982 à 1990) caractérisée par l'organisation progressive du marché : quelques promoteurs ont pris en main l'intégralité du développement d'une zone commerciale en appliquant des plans de merchandising et d'urbanisme ;
- une troisième période (à partir des années 2000) marquée par un soin de plus en plus important apporté à l'architecture et à l'environnement des zones commerciales devenues parcs d'activités commerciales.

En 2008, 738 opérations sont recensées, soit 113 de plus qu'en 2007. Ces opérations représentent 8,5 millions de m<sup>2</sup> commerciaux en projet en France (5,65 millions de m<sup>2</sup> pour les créations de surfaces et 2,875 millions de m<sup>2</sup> s'agissant des extensions) – étude PROCOS – mars 2009.

« Globalement, la production de projets commerciaux a donc poursuivi sa croissance en 2008, selon le même rythme annuel observé depuis 10 ans, malgré l'arrivée de la crise financière », souligne l'étude PROCOS.

Sur les 738 opérations enregistrées, les parcs d'activités commerciales (PAC), situés en périphérie se distinguent. Avec 333 projets au total, ces derniers représentent la moitié des opérations en création et d'extension.

En revanche, les opérations en centre-ville sont en recul (117 projets contre 133 l'année précédente, soit une baisse de 12%) et ne représentent plus que 15 % du nombre de projets et 10 % du volume de m<sup>2</sup> en création.

Il convient de relativiser la hausse constatée des projets commerciaux. En effet, seuls 30% des projets ont été autorisés (dont la moitié concerne les parcs d'activités commerciales), soit une surface de 2,6 millions de m<sup>2</sup>. Dans une conjoncture économique morose, il est probable qu'une partie des projets n'aboutira pas (PROCOS estime que 800 000 m<sup>2</sup> sont jugés à risque).

### **7.3.2 Le marché de l'immobilier de bureau francilien**

#### **Constat 2008**

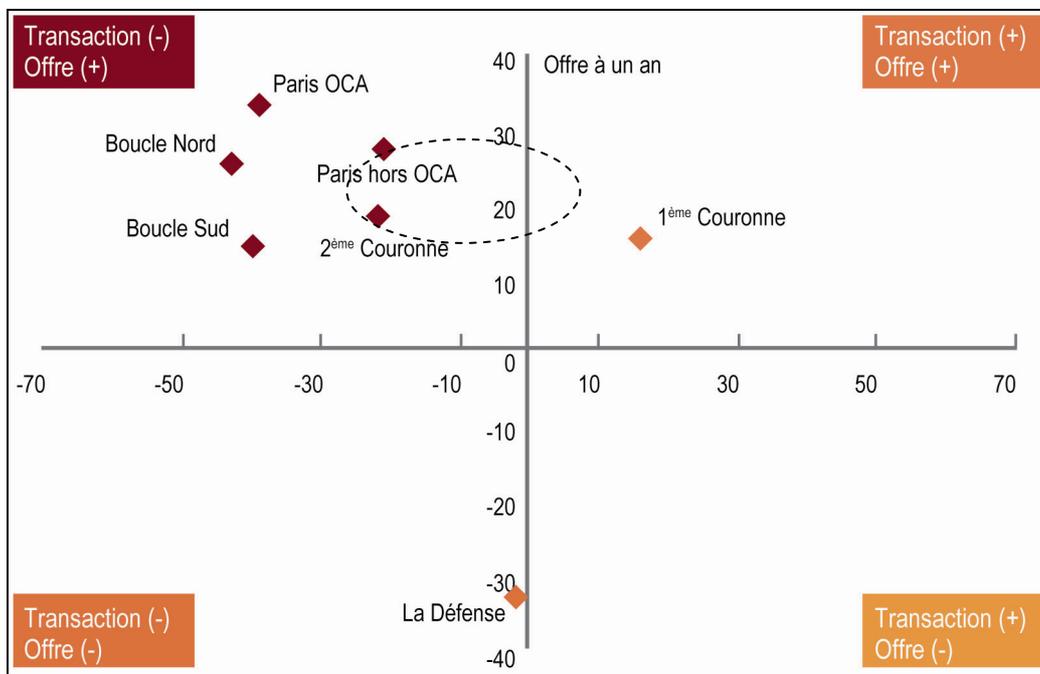
En dépit d'une conjoncture économique fortement perturbée par la crise du système bancaire et financier, le marché des bureaux francilien, à l'image de la majorité des marchés européens (hors UK et Espagne), résiste et affiche un repli modéré. Toutefois ce constat masque un réel ralentissement d'activité et de profondes disparités. En effet, le créneau des petites et moyennes surfaces, plus sensible à la conjoncture économique, a enregistré un recul de 21 % en 2008 (source : Atisreal – février 2009), alors que les grandes transactions (la plupart initiées avant le durcissement de la crise économique) sont restées soutenues.

Le marché du Quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA) a affiché une forte diminution des transactions en 2008 (-39% en un an), profitant aux secteurs périphériques, notamment sur le créneau des grandes surfaces et de la « 1<sup>ère</sup> couronne Nord ».

Les secteurs périphériques parfaitement adaptés au contexte économique actuel, ont pu répondre à la demande des utilisateurs en termes de loyer et de qualité d'actifs. Les projets d'extension et de modernisation observés par le passé ont diminué pour faire place aux stratégies de rationalisation et de regroupement. Dans ce cadre, les immeubles neufs ou restructurés permettent d'optimiser le coût global moyen par salarié. Le ratio d'occupation par salarié est généralement inférieur dans les immeubles neufs, à savoir 18 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 21 m<sup>2</sup> pour les actifs de seconde main. Ainsi, 79 % des grandes transactions se sont réalisés sur des actifs neufs ou restructurés (source : Atisreal – février 2009).

Conscients de l'intérêt marqué des utilisateurs pour les immeubles neufs, les promoteurs et les investisseurs ont lancé les trois dernières années plus de 3,6 millions de m<sup>2</sup> de bureaux. Les risques de suroffre étaient jusqu'ici maîtrisés par une absorption nette importante. Cependant, le ralentissement économique depuis 2008 a fait progresser l'offre de manière mécanique.

Si la progression de l'offre dans les sous-marchés parisiens repose principalement sur une accélération des libérations, dans les secteurs périphériques, ce sont essentiellement les livraisons de locaux neufs qui ont alimenté les disponibilités.



Evolution du marché des bureaux – Source : Atisreal – février 2009

Malgré le ralentissement constaté du nombre de transactions et l'augmentation de l'offre immobilière, les loyers sont restés stables (compte tenu du niveau modéré du taux de vacance). Toutefois, en raison de l'évolution anticipée du marché, un ajustement à la baisse des loyers est inévitable. Un autre phénomène explique la baisse attendue des loyers : les utilisateurs ayant subi de fortes augmentations de loyers (résultant de la flambée de l'ICC) lors des dernières années vont à présent chercher à signer un bail à un loyer plus attractif.

Le marché immobilier de bureaux situés en 1<sup>ère</sup> Couronne est l'un des seuls secteurs à avoir progressé en 2008. Une surface totale de 432 000 m<sup>2</sup> a été commercialisée en 2008 (soit + 16% par rapport à 2007).

Toutefois, cette augmentation résulte principalement de deux transactions exceptionnelles. Les transactions inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont enregistré une baisse de l'ordre de 20 % sur un an ; impactées par le ralentissement économique (source : Atisreal – février 2009).

Enfin, des situations de suroffre pourraient apparaître en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et en 1<sup>ère</sup> Couronne Est compte tenu de la mise sur le marché de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires en cours de construction. Dans cette hypothèse, les loyers devraient connaître une baisse.

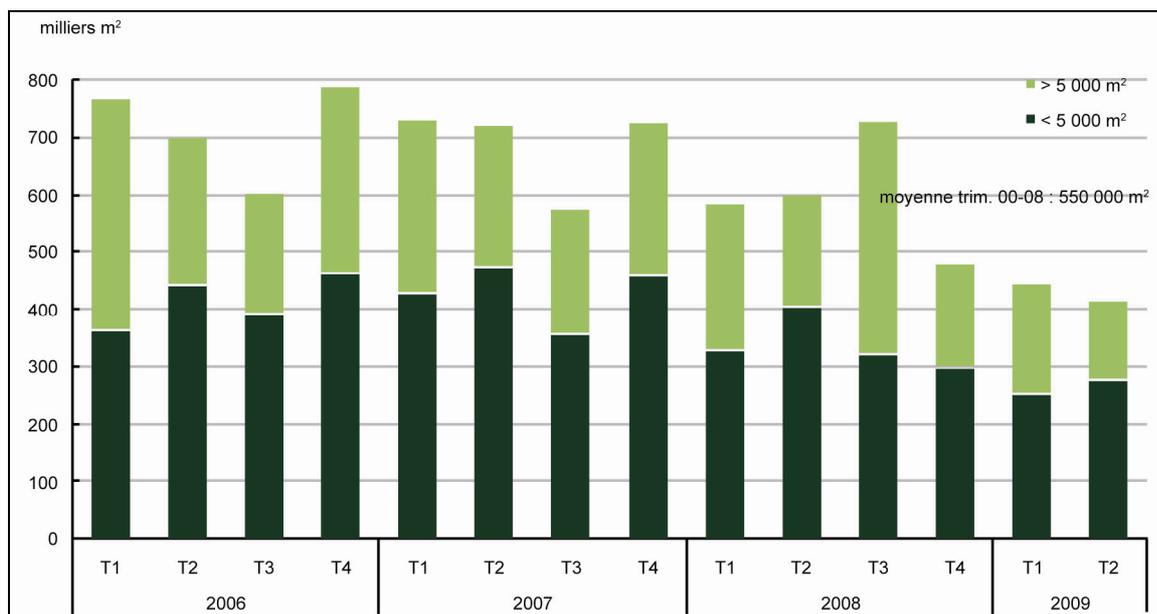
### **Evolution depuis le début de l'exercice 2009**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, 860 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en Ile de France, dont 414 000 m<sup>2</sup> au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009. Ainsi depuis 3 trimestres consécutifs, le volume de commercialisation est en dessous de la moyenne de longue période. Le volume de transactions affiche une baisse de 27 % comparativement à la même période de 2008 (source : BNP Paribas).

Plusieurs facteurs justifient cette tendance :

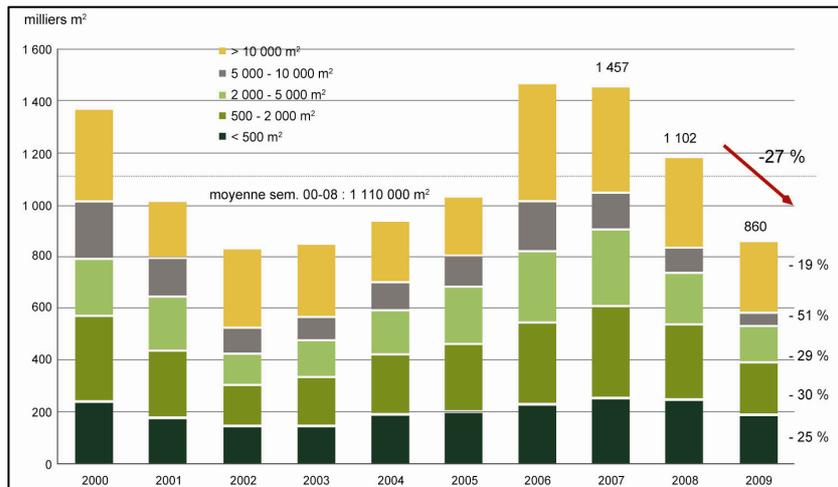
- La dégradation du marché de l'emploi et les incertitudes qui pèsent sur la conjoncture économique poussent les entreprises à interrompre leur politique d'extension ou de modernisation, l'absorption nette est donc fortement affaiblie,
- Certains propriétaires préfèrent renégocier avec leurs locataires leurs conditions locatives plutôt que de risquer la vacance, par conséquent les mouvements sont limités.

### **Transactions trimestrielles de bureaux en Ile de France**



Source ; BNP PARIBAS REAL ESTATE – juillet 2009

## Transactions trimestrielles de bureaux en Ile de France – par surface



Source ; BNP PARIBAS REAL ESTATE – juillet 2009

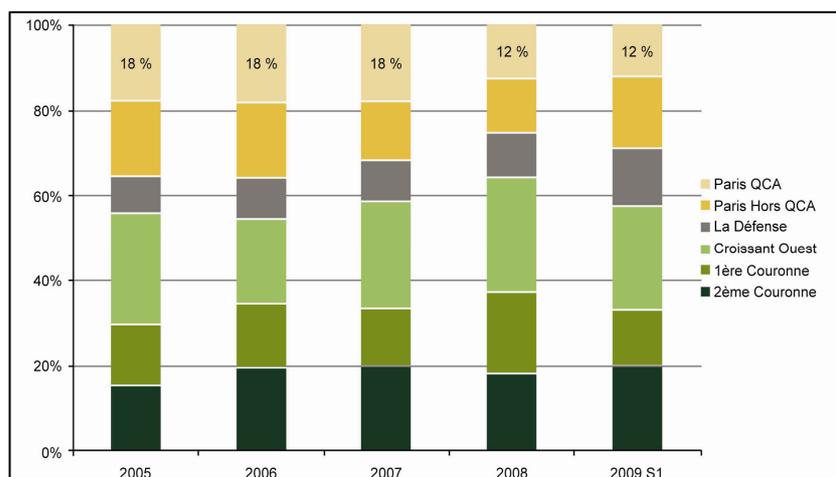
On constate que l'ensemble des créneaux de surfaces ont été touchés. Une tendance se profile :

- Les petites et moyennes surfaces restent plus sensibles et plus corrélées à la croissance économique, elles affichent un recul compris entre 25 % et 30 % selon les tranches de surfaces.
- Les très grandes transactions affichent un repli modéré, grâce aux opérations de regroupement et de rationalisation menées par les grands Groupes.

A l'heure où la recherche d'économies reste la principale motivation des utilisateurs, les secteurs plus onéreux tels que Paris QCA (Quartier Central des Affaires de Paris) perdent des parts de marché au profit de l'Ouest Parisien ou Paris hors QCA, dont les loyers restent plus attractifs.

Ainsi, depuis 2008, la part du volume de transactions dans le Secteur de Paris QCA est passée à 12 % contre 18 % entre 2005 et 2007 (source : BNP Paribas).

## Répartition des transactions par secteurs



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE – juillet 2009

### 7.3.3 Le marché de l'immobilier d'entrepôt logistique

A l'instar de l'immobilier de bureau, le ralentissement du marché de l'entrepôt a été moins brutal que prévu. Selon une étude d'Atisreal de février 2009, le volume de transactions sur l'ensemble du territoire national a atteint 2,3 millions de m<sup>2</sup> en 2008, soit une baisse de seulement 4 % par rapport à 2007.

Si les grandes agglomérations régionales (Lyon, Marseille, Bordeaux, Toulouse etc.) ont enregistré de très bons niveaux de commercialisation, la situation en Région Parisienne a été affectée par le ralentissement économique. Ainsi, pour la seconde année consécutive, le volume de transactions enregistré en Région Parisienne a diminué pour atteindre 661 000 m<sup>2</sup>, soit un niveau à peu près équivalent à celui observé en 2004. Cette baisse concerne essentiellement le Sud de l'Île de France ; le Nord et l'Est ayant conservé de bons niveaux de commercialisation en 2008.

La résistance du marché des entrepôts en France en 2008 est à nuancer dans la mesure où il a surtout été porté par des réorganisations suscitant des regroupements sans forcément engendrer de besoins supplémentaires de surfaces d'entrepôts.

Comme tout marché immobilier, celui des entrepôts n'échappe pas à la notion de cycle. Ainsi, les perspectives économiques en 2009 sont peu favorables à l'activité logistique et devraient se répercuter sur le volume des transactions des trimestres à venir. Cette tendance se fait nettement ressentir au terme du 1<sup>er</sup> semestre 2009, les acteurs logistiques cherchant à réduire leurs coûts immobiliers, conséquence directe de la récession économique à laquelle ils sont confrontés. Malgré quelques transactions significatives liées à d'importants contrats avec des distributeurs, les transactions réalisées par les logisticiens ont été divisées par deux comparativement au 1<sup>er</sup> semestre 2008.

Il est peu probable que la situation s'améliore au cours du second semestre. Seule une poignée de distributeurs, comme les hard-discounts, poursuivent encore une logique d'expansion. Mues par une logique d'économie, les réorganisations actuelles libèrent davantage d'espace qu'elles n'en consomment. Une grande partie des transactions en cours de négociation concernent des clés en main et des comptes propres qui entraîneront de nouvelles libérations, sans pour autant ponctionner l'offre. Aussi, on peut s'attendre à une progression de l'offre dans les trimestres à venir et à une baisse significative des transactions.

Atisreal considère que le rebond devrait intervenir en 2010.

Le cabinet de conseil CB Richard Ellis confirme les prévisions d'Atisreal, puisqu'il estime que même si la demande est attendue en baisse en 2009, elle devrait rester soutenue en raison d'une :

- Professionnalisation accrue du métier de la logistique, nécessitant la construction de plateformes logistiques agrémentées de bâtiments avec différentes autorisations d'exploitation ;
- Densification des maillages existants pour optimiser les flux de marchandises ;
- Et une intégration progressive des nouvelles préconisations écologiques qui devrait conduire les utilisateurs à s'implanter dans les bâtiments multimodaux et aux principes écologiques déjà appliqués par certains promoteurs (récupération des eaux de pluies, gestion de l'énergie électrique...).

Sur l'ensemble du marché national, les valeurs locatives n'ont pas connu d'évolutions significatives sur l'année 2008. Selon une étude du cabinet de conseil CB Richard Ellis menée en novembre 2008, les valeurs locatives s'échelonnent entre 37 € et 52 € HT HC / m<sup>2</sup> / an en France.

- De 37 € et 49 € HT HC / m<sup>2</sup> / an dans le sud de la France et dans le couloir Rhodanien
- De 40 € et 45 € HT HC / m<sup>2</sup> / an dans le nord de la France
- De 47 € et 52 € HT HC / m<sup>2</sup> / an sur le marché francilien
- De 35 € et 42 € HT HC / m<sup>2</sup> / an sur le reste de la France

Une étude menée par BNP Paribas Real Estate en juillet 2009, met en avant que les loyers faciaux subissent depuis le deuxième trimestre 2009 une pression à la baisse.

## 7.4 Environnement concurrentiel

L'investissement dans les murs de commerce de moyenne surface, notamment en périphérie, s'est révélé ces dernières années comme la diversification privilégiée par les investisseurs immobiliers recherchant une optimisation de l'allocation de leur portefeuille.

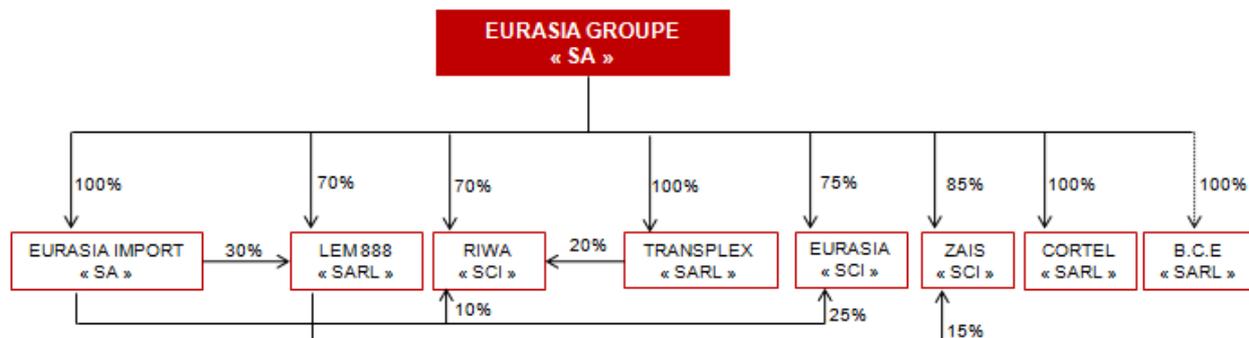
A l'origine de cette demande soutenue réside plusieurs facteurs : une faible vacance, une relative sécurité et régularité des cash flows, la croissance des loyers attendus grâce à la bonne tenue des indices de révision (mais mise en place progressive d'un nouvel indice ILC qui devrait avoir un effet modérateur sur la croissance des loyers courus), une appréciation des valeurs vénales liée à la rente de situation et à l'effet « rareté » induit par le contexte législatif et réglementaire contraignant pour les nouveaux développements.

En conséquence, la concurrence est plutôt vive. Ainsi, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont la typologie peut être résumée de la manière suivante :

- des grandes foncières cotées françaises (Unibail, Klépierre, Mercyalis...) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière sans commune mesure avec celle de la Société. Cette capacité financière permet aux plus grands intervenants de répondre à des appels d'offres pour des opérations d'acquisitions d'actifs de grande envergure ne correspondant généralement pas aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés ;
- des foncières cotées de taille plus modeste généralement (Paref, Selectirente, Affine, Foncière Massena, Foncière des Murs...) ;
- des sociétés ou fonds d'investissements (Grosvenor, Financière Técheney, LFPI, Compagnie Financière Frey...), et des SCPI (Immoyente, Buroboutic, Multicommerce, Foncia Pierre Rendement...) présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers ;
- enfin des investisseurs particuliers indépendants de natures et de tailles très diverses.

## 8 ORGANIGRAMME

### 8.1 Organigramme juridique (périmètre retenu pour l'opération)



### 8.2 Principales filiales de l'émetteur faisant l'objet de la présente opération

Type	Nom	Création	Capital social	Siège social	% de détention
SA	EURASIA IMPORT	1990	304 898 €	72 rue de la Haie Coq 93300 Aubervilliers	100%
SARL	LEM 888	2003	310 000 €	20 rue des Gardinoux 93300 Aubervilliers	100%
SCI	RIWA	2005	10 000 €	51 rue de Verdun 93120 La Courneuve	100%
SARL	TRANSPLEX	1985	8 000 €	87 Avenue Victor Hugo 93 300 Aubervilliers	100%
SCI	EURASIA	2008	10 000 €	51 rue de Verdun 93120 La Courneuve	100%
SCI	ZAIS	2001	200 000 €	85-87 av Aristide Briand 93240 Stains	100%
SARL	CORTEL	1995	7 622 €	5 Route de Stains 94 380 Bonneuil sur Marne	100%
SARL	BCE LOGISTIQUE	2005	10 000 €	29/39 rue de Verdun 93120 La Courneuve	100%

## 9 PROPRIETES IMMOBILIERES USINES ET EQUIPEMENTS

### 9.1 Descriptif des actifs détenus par le Groupe

Il est renvoyé au paragraphe 7.1.6 du présent Offering Circular

### 9.2 Contraintes environnementales

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 5.1.5 du présent Offering Circular

## 10 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Le présent chapitre 10 doit être mis en perspective avec l'intégralité du présent Offering Circular et notamment le chapitre 21.

### 10.1 Résultats comparés entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 et chiffres consolidés semestriels au 30 juin 2009

En Euros – French GAAP – données auditées	S1 2009 6 mois	Exercice 2008 12 mois	Exercice 2007 12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 788 475</b>	<b>8 354 350</b>	<b>7 252 787</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 216 711</b>	<b>548 452</b>	<b>695 614</b>
Résultat financier	-240 189	-210 091	-117 322
Résultat courant des sociétés intégrées	976 521	338 361	578 292
Résultat Exceptionnel	-22 720	-2 275	-246 602
Résultat net des sociétés intégrées	635 871	178 718	214 842
Résultat net de l'ensemble consolidé	543 219	265 563	221 965
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>	<b>543 219</b>	<b>235 151</b>	<b>187 404</b>

#### 10.1.1 Chiffre d'affaires consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2008 s'est élevé à 8,4 M€, en augmentation de 15,2% par rapport à celui réalisé lors de l'exercice 2007.

La hausse du chiffre d'affaires s'explique par le taux d'occupation élevé et par l'entrée dans le périmètre de consolidation, de nouvelles structures (SCI ZAIS, hôtel Cortel, SCI Eurasia) ayant permis la commercialisation de nouveaux locaux en 2008 ; participant ainsi à la croissance du volume d'activité.

Le total des produits d'exploitation au 31 décembre 2008 est ressorti à 9,0 M€ alors qu'il était de 9,3 M€ en 2007. Cette diminution s'explique par une baisse de la production immobilisée et des autres produits d'exploitation.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel, arrêté au 30 juin 2009, s'élève à 5,8 M€ soit plus des deux tiers du chiffre d'affaires réalisé en 2008 par le Groupe. La qualité du parc immobilier (expliquant le taux d'occupation élevé) et l'acquisition de nouveaux actifs (BCE, Transplex) sont les principales raisons du dynamisme de l'activité.

#### 10.1.2 Résultat d'exploitation

Les charges d'exploitation sont restées stables en 2008 (légère baisse constatée de l'ordre de 100 K€ par rapport à 2007) et se sont élevées à 8,5 M€, soit 93% des produits d'exploitation.

Compte tenu de la diminution des produits d'exploitation (liée principalement à une production immobilisée plus faible en 2008 qu'en 2007), le résultat d'exploitation consolidé au 31 décembre 2008 ressort à 548 K€, soit une baisse de 21% par rapport à celui de 2007.

La marge d'exploitation 2008 atteint 6,56%.

La bonne maîtrise des charges d'exploitation au cours du premier semestre 2009 a permis d'accroître très significativement le résultat d'exploitation. Ainsi, les charges d'exploitation n'ont plus représenté que 79% des produits d'exploitation.

Le résultat d'exploitation semestriel atteint 1 217 K€ soit une marge de 21%.

### **10.1.3 Résultat net**

Le résultat net consolidé part du groupe 2008 s'est élevé à 253 K€, soit une augmentation de 35% par rapport à celui dégagé en 2007. L'écart par rapport au résultat d'exploitation s'explique principalement par un résultat financier déficitaire (-210 K€) lié aux emprunts bancaires en cours et par des impôts sur le bénéfice (-157 K€).

La marge nette 2008 atteint 2,8 % du chiffre d'affaires.

Le résultat net consolidé semestriel part du groupe à 543 K€, soit une augmentation de 131% par rapport à celui dégagé en 2008. L'écart par rapport au résultat d'exploitation s'explique principalement par un résultat financier déficitaire (-240 K€) lié aux emprunts bancaires en cours et par des impôts sur le bénéfice (-318 K€).

La marge nette au terme du premier semestre 2009 atteint 9,4 % du chiffre d'affaires.

## 10.2 Bilan consolidé comparé entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 et bilan consolidé semestriel au 30 juin 2009

<b>ACTIF – French GAAP – données auditées En Euros</b>	<b>S1 2009 Valeurs Nettes</b>	<b>2008 Valeurs Nettes</b>	<b>2007 Valeurs Nettes</b>
Immobilisations incorporelles	361 921	361 235	122 835
Ecart d'acquisition	4 554 547	786 646	393 129
Immobilisations corporelles	8 887 264	8 533 676	4 479 231
Immobilisations financières	3 392 453	2 854 980	1 605 412
Titres mis en équivalence	154 988	48 227	44 039
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>17 351 173</b>	<b>12 584 764</b>	<b>6 644 645</b>
Stocks et en-cours	908 028	908 028	1 417 371
Clients et comptes rattachés	1 839 094	1 330 605	1 250 291
Autres créances	2 153 486	1 790 989	1 181 142
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	444 992	31 039	21 585
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>5 345 600</b>	<b>4 060 662</b>	<b>3 870 388</b>
Compte de régularisation	1 256 838	1 307 751	827 599
<b>Total ACTIF</b>	<b>23 953 611</b>	<b>17 953 177</b>	<b>11 342 632</b>

<b>PASSIF – French GAAP – données auditées En Euros</b>	<b>S1 2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Capital	1 275 000	1 275 000	1 275 000
Primes liées au capital	1 075 000	1 075 000	1 075 000
Réserves consolidées	816 768	582 827	433 392
Réserves de conversion groupe	0	0	0
Résultat de l'exercice	543 219	235 151	187 404
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>3 709 988</b>	<b>3 167 978</b>	<b>2 970 796</b>
Intérêts Hors Groupe	0	288 193	76 276
<b>Total Intérêts Hors Groupe</b>	<b>0</b>	<b>288 193</b>	<b>76 276</b>
Provisions pour risques et charges	612 475	350 443	28 664
<b>Total Provisions pour risques et charges</b>	<b>612 475</b>	<b>350 443</b>	<b>28 664</b>
Dettes financières	8 548 325	8 253 142	3 260 141
Dettes d'exploitation	3 439 083	2 306 897	2 845 488
Autres dettes	7 635 241	2 671 662	2 142 549
Compte de régularisation	8 500	914 861	18 719
<b>Total Dettes</b>	<b>19 631 148</b>	<b>14 146 562</b>	<b>8 266 897</b>
<b>Total PASSIF</b>	<b>23 953 611</b>	<b>17 953 177</b>	<b>11 342 632</b>

## 11 TRESORERIE ET CAPITAUX

### 11.1 Capitaux propres consolidés de l'émetteur

En Euros – French GAAP – données auditées	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2008</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>433 392</b>	<b>187 404</b>	<b>2 970 796</b>
Affectation du résultat			187 404	-187 404	
Dividendes versés					
Augmentation de capital	0	0			
Variation des taux de change					
Changement de méthodes comptables					
Résultats				235 151	
Autres mouvements			-37 969		
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2008</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>582 827</b>	<b>235 151</b>	<b>3 167 978</b>
Affectation du résultat			235 151	-235 151	
Dividendes versés					
Augmentation de capital					
Variation des taux de change					
Changement de méthodes comptables					
Résultats				235 151	
Autres mouvements			-1 209		
<b>Situation 30 juin 2009</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>816 768</b>	<b>543 219</b>	<b>3 709 988</b>

## 11.2 Tableau des flux de trésorerie consolidés de l'émetteur

En Euros – French GAAP – données auditées	Note	Situation 2009-06	Exercice 2008-12
Trésorerie d'ouverture	A	31 039	21 585
<b>Résultat de l'exercice de l'ensemble consolidé</b>		<b>543 219</b>	<b>265 563</b>
Elimination des amort & provisions		506 335	630 421
Elimination des plus ou moins values de cession		-1 298	2 525
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>1 048 256</b>	<b>898 508</b>
Variation des stocks		0	509 343
Incidence de la var. des clients et autres débiteurs		-1 348 753	-1 170 315
Incidence de la var. des fournisseurs et autres créditeurs		5 718 174	886 664
<b>Flux net généré par l'activité</b>	<b>B</b>	<b>5 417 677</b>	<b>1 124 201</b>
Acquisition d'immobilisations		-5 298 905	-5 339 760
Incidence de la variation de périmètre			
Annulation des acomptes sur immos et immos en cours		0	1 320 015
Cessions d'immo		0	0
<b>Flux net provenant des investissements</b>	<b>C</b>	<b>-5 298 905</b>	<b>-4 019 745</b>
Variation des découverts		57 636	-477 735
Variation des dépôts et cautionnements reçus		581 732	1 091 318
Emission d'emprunts		304 382	3 852 714
Remboursements d'emprunts		-648 569	-1 561 298
<b>Flux net provenant du financement</b>	<b>D</b>	<b>295 181</b>	<b>2 904 998</b>
Incidence de la variation des taux de change		0	
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>413 953</b>	<b>9 455</b>
<b>Trésorerie de clôture (A) + (B) + (C) + (D)</b>		<b>444 992</b>	<b>31 039</b>

### 11.3 Conditions d'emprunt

L'ensemble des bâtiments détenus par EURASIA GROUPE a été financé, soit par crédit-bail, soit par crédit vendeur, soit par emprunt auprès des banques suivantes : HSBC, CIC, CREDIT DU NORD, SOCIETE GENERALE. Au 30/09/2009, la situation d'endettement (en €) était la suivante :

Société	Emprunt (en €)	Banque	Taux fixe	Montant global	Contracté	Echéance	Périodicité	a 1 an	de 1 à 5 ans	à + de 5 ans (en €)	Montant restant dû
			Taux variable	K + intérêts (en €)			Mensuelle (en €)	01/01/10 à 31/12/10 (en €)	01/01/11 à 31/12/16 (en €)	au 01/01/10 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>
BONY	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 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	SOGEBAIL	CREDITBAIL	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>

### 11.4 Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

Néant

### 11.5 Sources de financements attendues nécessaires pour honorer les engagements

En raison de sa trésorerie actuelle et de la trésorerie attendue suite à la présente Opération, de ses capitaux propres ainsi que des accords de financements bancaires obtenus, EURASIA GROUPE n'a besoin d'aucune source de financement externe pour honorer ses engagements souscrits à ce jour.

## 12 RECHERCHE & DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

### 12.1 Brevets, marques et licences

La Société n'est titulaire d'aucun brevet, à la date du présent Offering Circular. Dans le cadre de son activité, la Société n'a conclu aucun contrat de licence portant sur les brevets appartenant à des tiers.

La Société est propriétaire de marques françaises (correspondant à des logos), déposées auprès de l'Institut National de la Propriété Intellectuelle (INPI) le 20 mai 2009.

Les marques semi figuratives sont les suivantes :

EURASIA GROUPE	
EURASIA GROUPE	

### 12.2 Noms de domaine

La Société a enregistré les noms de domaine suivant :

[www.eurasiagroupe.fr](http://www.eurasiagroupe.fr)

[www.eurasiagroupe.com](http://www.eurasiagroupe.com)

### 12.3 Recherche & Développement

Au regard de son activité foncière patrimoniale, la Société n'a conduit aucune politique de recherche et de développement.

## 13 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

### 13.1 Principales tendances ayant affecté l'Emetteur depuis le dernier exercice

Aucune tendance ayant affecté la Société n'a été constatée depuis le 30 juin 2009.

### 13.2 Tendance connue, incertitude, évènements raisonnables susceptibles d'influencer sensiblement sur les perspectives de la Société

Néant

## 14 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société n'entend pas faire de prévision ou d'estimation de bénéfice.

## 15 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### 15.1 Dirigeants et administrateurs de la Société

La Société est une société anonyme à Conseil d'Administration dont le fonctionnement est décrit dans les statuts.

#### 15.1.1 Composition du Conseil d'Administration

A la date du présent Offering Circular, le Conseil d'Administration est composé de 3 membres :

Nom	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

Nom	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

Nom	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

### **15.1.2 Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil d'Administration**

Il existe un lien familial entre les administrateurs. Monsieur Hsuehsheng WANG est le fils de Madame Meihua HUANG. Mademoiselle Sandrine WANG est la fille de Monsieur Hsuehsheng WANG et la petite fille de Madame Meihua HUANG.

#### **Monsieur Hsuehsheng WANG**

Autodidacte, Monsieur Hsuehsheng WANG a débuté sa carrière en qualité de façonnier en prêt à porter.

En 1993, il crée la société BONY (nouvellement EURASIA GROUPE) spécialisée dans l'activité d'import de produits textiles, gadgets et maroquinerie.

Dès 2003, Monsieur Hsuehsheng WANG s'oriente vers l'acquisition, le développement et la gestion d'un parc immobilier qui compte aujourd'hui :

- Environ 64 713 m<sup>2</sup> de surface de magasins / show rooms, de bureaux, d'entrepôts logistiques et zones de stockage détenus par le Groupe et loués à des tiers pour un revenu de loyer annuel d'environ 3,3 M€,
- Environ 188 772 m<sup>2</sup> de surface de magasins / show rooms, de bureaux, d'entrepôts logistiques et zones de stockage, environ 120 show rooms / boutiques de vente en gros loués par le Groupe et sous loué à des tiers pour un revenu de loyer annuel d'environ 12,6 M€.

#### **Madame Meihua HUANG**

Madame Meihua HUANG, est la mère de Monsieur Hsuehsheng WANG. Elle a été créatrice de lignes de prêts à porter et responsable de la gestion de fabrication au sein du Groupe.

#### **Mademoiselle Sandrine WANG**

Mademoiselle Sandrine WANG est la fille de Monsieur Hsuehsheng WANG. Etudiante à l'Institut International de Commerce et Distribution (ICD), elle apporte sa vision « international » au Groupe et son expertise en matière de gestion. Elle bénéficie d'une expérience dans le Groupe GUCCI et LVMH.

### **15.1.3 Condamnation pour fraude, procédures de liquidation, sanctions à l'égard des membres des organes d'administration**

A la connaissance de la Société, aucun mandataire social au cours des 5 dernières années :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation, en tant que dirigeant ou administrateur ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires.

En outre, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

### **15.1.4 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit entre les intérêts privés des membres des organes d'administration de la Société et l'intérêt social.

Aucun dirigeant, ni membre des organes d'administration ne détient de participation chez l'un des principaux clients ou fournisseurs de la Société.

## 16 REMUNERATIONS ET AVANTAGES

### 16.1 Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Les tableaux ci-dessous présentent les rémunérations (en euro) de toute nature ainsi que les avantages en nature et autres éléments de rémunération versés et/ou consentis aux membres du Conseil d'Administration au cours des exercices clos le 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007 :

Exercice clos le 31/12/2008	Fonction	Rémunération brute totale	Partie fixe	Partie variable	Avantage en nature	Jetons de présence	Régime complé- mentaire
WANG Hsuehsheng	Président du CA	30 000	30 000	0	6 000	0	0
HUANG Meihua	Administrateur	0	0	0	0	0	0
WANG Sandrine	Administrateur	0	0	0	0	0	0

Exercice clos le 31/12/2007	Fonction	Rémunération brute totale	Partie fixe	Partie variable	Avantage en nature	Jetons de présence	Régime complé- mentaire
WANG Hsuehsheng	Président du CA	24 600	24 600	0	6 000	0	0
HUANG Meihua	Administrateur	0	0	0	0	0	0
WANG Sandrine	Administrateur	0	0	0	0	0	0

### 16.2 Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

A la date du présent Offering Circular, la Société n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versement de pensions, de retraite ou autres avantages au profit des membres du Conseil d'Administration.

### 17.1 Mandats des membres du Conseil d'Administration

**Monsieur WANG Hsuehsheng** : Président du Conseil d'Administration  
1<sup>ère</sup> nomination : 06/08/2009  
Mandat expirant : Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

**Madame HUANG Meihua** : Administrateur  
1<sup>ère</sup> nomination : 06/08/2009  
Mandat expirant : Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

**Mademoiselle WANG Sandrine** : Administrateur  
1<sup>ère</sup> nomination : 06/08/2009  
Mandat expirant : Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

### 17.2 Contrats de services entre les administrateurs et la Société

Néant

### 17.3 Comités d'audit et de rémunération

Il n'existe ni comité d'audit ni comité de rémunération.

### 17.4 Gouvernement d'entreprise

EURASIA GROUPE n'a pas encore engagé de réflexion formelle relative aux pratiques en matière de « Corporate Governance ». La Société ne dispose d'aucun comité spécialisé, ni de procédures permettant de mesurer la performance du Conseil d'Administration récemment mis en place.

## 18 SALARIES

### 18.1 Effectifs

Les effectifs salariés se répartissent de la façon suivante :

Nombre de salariés	31/12/2009	31/12/08	31/12/07
EURASIA GROUPE	6	6	14
EURASIA IMPORT	3	2	1
SCI ZAIS	0	0	-
SCI RIWA	0	0	0
TRANSPLEX	0	0	-
SCI EURASIA	0	0	-
LEM 888	1	2	2
CORTEL	1	2	-
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>17</b>

### 18.2 Participations et stock options des administrateurs et dirigeants

Nom	Fonction	Nombre d'actions détenues En décembre 2009	Titres donnant accès au capital détenus en décembre 2009
WANG Hsuehsheng	Président Conseil d'Administration	2 820 000	0
HUANG Meihua	Administrateur	40 000	0
WANG Sandrine	Administrateur	40 000	0

### 18.3 Participation des salariés dans le capital de la Société

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.

### 18.4 Contrats d'intéressement et de participation

Néant à la date du présent Offering Circular.

## 19 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 19.1 Répartition du capital et des droits de vote

L'actionnariat de la Société se présente ainsi :

	Nombre d'actions	Nombre droits de vote	% capital	% droits de vote
WANG Hsueh Sheng	2 820 000	2 820 000	39,57%	39,57%
Fonds investissement B.G	2 680 000	2 680 000	37,61%	37,61%
Investisseurs qualifiés (placement privé novembre 2009 – janvier 2010)	1 386 025	1 386 025	19,45%	19,45%
WANG Shaiyei	40 000	40 000	0,56%	0,56%
HUANG Meihua	40 000	40 000	0,56%	0,56%
LI Yuping	40 000	40 000	0,56%	0,56%
WU Qingqing	40 000	40 000	0,56%	0,56%
WANG Sandrine	40 000	40 000	0,56%	0,56%
WANG Ken	40 000	40 000	0,56%	0,56%
<b>TOTAL</b>	<b>7 126 025</b>	<b>7 126 025</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

A ce jour, à la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres actionnaires, que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus, détenant directement, indirectement ou de concert, 5,0 % ou plus du capital ou des droits de vote.

### 19.2 Droits de vote des principaux actionnaires

A la date du présent document, l'ensemble des actionnaires de la Société bénéficie de droits de vote simple pour leurs titres qu'ils détiennent.

Toutefois, un droit de vote double est accordé aux titulaires d'actions nominatives entièrement libérées lorsque ces actions sont inscrites depuis deux ans au moins au nom d'un même actionnaire.

### 19.3 Contrôle de la Société

Aucun actionnaire ne dispose seul d'une majorité des droits de vote pour ce qui relève des décisions des assemblées générales ordinaires et extraordinaire.

La Société n'a pas mis en place de mesures spécifiques en vue d'éviter que le contrôle de la Société ne soit exercé de manière abusive.

Aucune action de concert n'a été déclarée entre les membres de la famille WANG.

#### **19.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaires ni aucune convention d'actionnaires.

A la connaissance de la Société il n'existe pas d'autre clause de convention à laquelle EURASIA GROUPE serait partie, susceptible d'avoir une incidence sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société.

#### **19.5 Engagement de conservation de leurs actions par les actionnaires de la Société**

Néant.

## 20 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

### 20.1 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

#### 20.1.1 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2008

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article 34 du décret du 23 Mars 1967, j'ai été avisé des conventions visées à l'article L.223-19 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 Mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### I) Sommes dues par la SARL BONY :

- 1) Le montant du compte courant de Monsieur WANG Hsueh Sheng au 31/12/2008 s'élève à 162.975,45 €uros.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est gérant et associé de la SARL BONY.
- 2) Le montant du compte courant de Mademoiselle WANG Shai Yei au 31/12/2008 s'élève à 50.076,28 €uros.  
Mademoiselle WANG Shai Yei est associée de la SARL BONY.
- 3) Le montant du à la Société EURASIA IMPORT, 72 rue de la Haie Coq à Aubervilliers (93300) au 31/12/2008 s'élève à 1.212.354,36 €uros.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est gérant de la SARL BONY et Président de la Société EURASIA IMPORT.
- 4) Le montant du à la SCI EURASIA, 51 rue de la Verdun à la Courneuve (93120) au 31/12/2008 s'élève à 35.000 €uros.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est gérant de la SARL BONY et de la SCI EURASIA.

#### II) Avances dues à la SARL BONY :

- 5) Le montant des avances consenties et dues par la SARL CORTEL, 5 route de Stains à Bonneuil sur Marne (94380) à la SARL BONY au 31/12/2008 s'élève à 554.825 €uros.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est gérant de la SARL BONY et de la SARL CORTEL.
- 6) Le montant des avances consenties et dues par la SCI ZAIS, 85.87 avenue Aristide Briand à Stains (93240) au 31/12/2008 s'élève à 273.213 €uros.  
En contrepartie des acomptes pour 230.000 €uros ont été encaissés au cours de l'année 2008 par la SARL BONY. Monsieur WANG Hsueh Sheng est gérant de la SARL BONY et de la SCI ZAIS.

III) Facturation inter-société :

- 7) Le montant de la facturation de la SARL BONY à la Société BIOTIF, 45 avenue Victor Hugo à Aubervilliers (93300) s'élève, au cours de l'année 2008, à 80.331,54 euros.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est gérant de la SARL BONY et porteur de parts, par l'intermédiaire de la SARL BONY, de la SARL BIOTIF.
- 8) Le montant de la facturation de la SARL BONY à la Société BCE LOGISTIQUE s'élève, au cours de l'année 2008, à 134.908,80 euros.  
Mademoiselle WANG Shai Yei est porteur de parts de la SARL BONY et gérante de la Société BCE LOGISTIQUE.

Par ailleurs, en application du décret du 23 Mars 1967, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- 1) La SARL BONY a payé au cours de l'exercice 2008 un loyer à l'agence Terminus pour un appartement situé à ENGHIEU, le montant de ce loyer s'est élevé à 21.823,73 euros.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng, gérant de la SARL BONY, occupe à titre personnel une partie de ces locaux.
- 2) Le compte courant de Monsieur LI YUPING se monte à 1.253.850,74 euros le 31/12/2008.  
Monsieur LI YUPING est associé de la SARL BONY.
- 3) Le montant des sommes dues à la SCI RIWA au 31/12/2008, s'élève à la somme de 480.000 euros.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est gérant et porteur de parts de la SARL BONY.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est associé de la SCI RIWA.
- 4) La SARL BONY a fait plusieurs opérations avec la Société BCE LOGISTIQUE durant l'exercice.  
Le montant des sommes dues au 31/12/2008 à cette Société s'élève à 175.003,70 euros.  
Mademoiselle WANG Shai Yei est porteur de parts de la SARL BONY et gérante de la Société BCE LOGISTIQUES.
- 5) La Société CBF, route de Courrières à Carvin est filiale à 80,92 % de la SARL BONY.  
Le montant des avances en trésorerie à CBF s'élève à 95 438,60 euros le 31/12/2008.
- 6) La SARL BONY a fait une avance de 33.462 euros à la Société RB ENTREPOT.  
Monsieur WANG Hsueh Sheng est porteur de parts de la SARL BONY et gérant de la Société RB ENTREPOT.
- 7) La Société LEM88, 20 rue des Gardinoux à Aubervilliers (93300) a été acquise à hauteur de 30%, par la SARL BONY.  
Le montant de l'avance consentie à LEM88 par la SARL BONY s'élève à 262.109,68 euros au 31/12/2008.



Fait à Douai,  
L'an deux mille neuf,  
Le 02 Juin

Le Commissaire aux Comptes  
Bernard CARETTI

### **20.1.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2007**

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article 34 du décret du 23 mars 1967, j'ai été avisé des conventions visées à l'article L.223-19 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 Mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

- IV) La SARL BONY a fait une avance de 12 000 euros à la Société RB Entrepôt.  
Monsieur WANG est gérant et porteur de parts de la SARL BONY.  
Monsieur WANG est gérant de la Société RB Entrepôt.
- V) La SARL BONY a fait plusieurs opérations avec la Société BCE Logistique durant l'exercice. Le montant des avances au 31/12/2007 à cette société s'élève 4 757,28 euros.  
Madame Shai Yei WANG est porteur de parts de la SARL BONY.  
Madame Shai Yei WANG est gérante de la Société BCE Logistique.
- VI) La SARL LEM88 20 rue des Gardinoux à Aubervilliers (93300) a été acquise à hauteur de 30%, par la SARL BONY.  
Le solde sur le rachat des titres s'élève à 199 998 euros au 31/12/2007.  
Le montant de l'avance consentie par LEM88 à la SARL BONY s'élève à 17 856,28 euros au 31/12/2007.

Par ailleurs, en application du décret du 23 Mars 1967, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- 1) La Société CBF, route de Courrières à Carvin est filiale à 80,92% de la SARL BONY.  
Le montant des avances en trésorerie à CBF s'élève à 95 438,60 euros le 31/12/2007.
- 2) La SARL BONY a payé au cours de l'exercice 2007 un loyer à l'agence Terminus pour un appartement situé à ENGHIEU, le montant de ce loyer s'est élevé à 20 530,59 euros.  
Monsieur WANG occupe à titre personnel une partie de ces locaux.
- 3) Le compte courant de Monsieur Li YUPING se monte à 1 766 468,82 euros le 31/12/2007.  
Monsieur Li YUPING est associé de la SARL BONY.
- 4) Le montant des avances consenties à la SCI RIWA durant l'exercice 2007, s'élève à la somme de 230 000 euros.  
Monsieur WANG est gérant et porteur de parts de la SARL BONY.  
Monsieur WANG est gérant et associé de la SCI RIWA.  
La SARL BONY a pris une participation de 10% dans le capital de la SCI RIWA



Fait à Douai,  
L'an deux mille huit,  
Le 02 Juin

Le Commissaire aux Comptes  
Bernard CARETTI

**20.1.3 Informations complémentaires concernant les conventions et engagements réglementés pour les exercices clos au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007.**

La transformation de la Société en Société Anonyme le 06 août 2009 n'a pas entraîné de modifications concernant les conventions et engagements réglementés mentionnés dans le rapport spécial des CAC sur les exercices clos au 31/12/2008 et 31/12/2007.

## 21 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

### 21.1 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008

#### 21.1.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2008 - French GAAP – données auditées

ACTIF	Note	Exercice 2008-12			2007-12
		Valeurs Brutes	Amort/Prov	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
En Euros					
Immobilisations incorporelles	4	362 835	-1 600	361 235	122 835
Ecart d'acquisition	5	939 228	-152 582	786 646	393 129
Immobilisations corporelles	6	9 403 014	-869 338	8 533 676	4 479 231
Immobilisations financières	7	2 854 980		2 854 980	1 605 412
Titres mis en équivalence	8	48 227		48 227	44 039
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>13 608 284</b>	<b>-1 023 520</b>	<b>12 584 764</b>	<b>6 644 645</b>
Stocks et en-cours	9	1 288 678	-380 650	908 028	1 417 371
Clients et comptes rattachés	10	1 612 934	-282 329	1 330 605	1 250 291
Autres créances	10	1 790 989	0	1 790 989	1 181 142
Valeurs mobilières de placement	11	0	0	0	0
Disponibilités	11	31 039	0	31 039	21 585
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>4 723 641</b>	<b>-662 979</b>	<b>4 060 662</b>	<b>3 870 388</b>
Compte de régularisation	10	1 307 751	0	1 307 751	827 599
<b>Total ACTIF</b>		<b>19 639 676</b>	<b>-1 686 499</b>	<b>17 953 177</b>	<b>11 342 632</b>

PASSIF	Note	Exercice 2008-12		2007-12
En Euros				
Capital			1 275 000	1 275 000
Primes liées au capital			1 075 000	1 075 000
Réserves consolidées			582 827	433 392
Réserves de conversion groupe			0	0
Résultat de l'exercice			235 151	187 404
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>12</b>		<b>3 167 978</b>	<b>2 970 796</b>
Intérêts Hors Groupe			288 193	76 276
<b>Total Intérêts Hors Groupe</b>	<b>13</b>		<b>288 193</b>	<b>76 276</b>
Provisions pour risques et charges			350 443	28 664
<b>Total Provisions pour risques et charges</b>	<b>14</b>		<b>350 443</b>	<b>28 664</b>
Dettes financières	15		8 253 142	3 260 141
Dettes d'exploitation	16		2 306 897	2 845 488
Autres dettes	16		2 671 662	2 142 549
Compte de régularisation	16		914 861	18 719
<b>Total Dettes</b>			<b>14 146 562</b>	<b>8 266 897</b>
<b>Total PASSIF</b>			<b>17 953 177</b>	<b>11 342 632</b>

**21.1.2 Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008 - French GAAP – données auditées**

<b>En Euros</b>	<b>Note</b>	<b>Exercice 2008-12</b>	<b>2007-12</b>
Chiffre d'affaires	19	8 354 350	7 252 787
Production stockée		0	0
Production immobilisée		538 917	1 338 236
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		130 002	675 047
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>9 023 268</b>	<b>9 266 070</b>
Achats consommés		-418 473	-1 445 163
Autres charges d'exploitation		-5 781 502	-5 315 460
Impôts et taxes		-780 658	-797 918
Charges de personnel		-273 239	-528 452
Variations nettes des amortissements et provisions	20	-1 220 927	-483 427
Autres charges		-16	-36
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-8 474 816</b>	<b>-8 570 457</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>548 452</b>	<b>695 614</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>21</b>	<b>-210 091</b>	<b>-117 322</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>338 361</b>	<b>578 292</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>22</b>	<b>-2 275</b>	<b>-246 602</b>
Impôts sur les bénéfices	23	-157 368	-116 847
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>178 718</b>	<b>214 842</b>
Dap nette amort. Ecart acquisition	5	-61 382	-44 819
Quote-part résultat des S.M.E	8	148 227	51 942
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>265 563</b>	<b>221 965</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	13	-30 412	-34 561
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>235 151</b>	<b>187 404</b>
<b>Résultat par actions (en Euros)</b>		<b>314</b>	<b>250</b>
<b>Résultat dilué par action (en Euros)</b>		<b>314</b>	<b>250</b>

### 21.1.3 Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2008 - French GAAP – données auditées

En Euros	Note	Exercice 2008-12
Trésorerie d'ouverture		21 585
<b>Résultat de l'exercice de l'ensemble consolidé</b>	<b>A</b>	<b>265 563</b>
Elimination des amort & provisions		630 421
Elimination des plus ou moins values de cession		2 525
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>898 508</b>
		0
Variation des stocks		509 343
Incidence de la var. des clients et autres débiteurs		-1 170 315
Incidence de la var. des fournisseurs et autres créditeurs		886 664
<b>Flux net généré par l'activité</b>	<b>B</b>	<b>1 124 201</b>
Acquisition d'immobilisations		-5 339 760
Incidence de la variation de périmètre		
Annulation des acomptes sur immos et immos en cours		1 320 015
Cessions d'immo		0
<b>Flux net provenant des investissements</b>	<b>C</b>	<b>-4 019 745</b>
Variation des découverts		-477 735
Variation des dépôts et cautionnements reçus		1 091 318
Emission d'emprunts		3 852 714
Remboursements d'emprunts		-1 561 298
<b>Flux net provenant du financement</b>	<b>D</b>	<b>2 904 998</b>
Incidence de la variation des taux de change		
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>9 455</b>
<b>Trésorerie de clôture (A) + (B) + (C) + (D)</b>		<b>31 039</b>

### 21.1.4 Notes annexes aux comptes consolidés – Exercice clos le au 31 décembre 2008

#### NOTE 1 – Principes comptables et règles de consolidation

##### **A – Référentiel comptable**

Les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable le 29 avril 1999 actualisé par le règlement 2005-10 du 3 novembre 2005.

Les états financiers des sociétés étrangères consolidées, établis selon les règles en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités pour se conformer aux principes du groupe.

## **B – Méthodes de consolidation**

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les sociétés dans lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.
- Les sociétés contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle.
- Les sociétés dans lesquelles le groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les filiales ou participations non significatives ne sont pas consolidées.

## **C - Date de clôture**

Les comptes consolidés sont clos au 31 décembre.  
Toutes les sociétés du groupe clôturent à cette date.

## **D – Règles et méthodes comptables**

Les comptes sociaux des sociétés consolidées, établis en accord avec les principes comptables et les réglementations de leurs pays respectifs, font l'objet de retraitements pour se conformer aux principes comptables du groupe.

Les comptes consolidés respectent les principes suivants :

- Maintien des coûts historiques,
- Continuité d'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes.

### **a) Ecarts d'évaluation et d'acquisition**

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés au bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Compte tenu de leur nature, les écarts d'acquisition sont amortis linéairement sur la durée de 10 ans.

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un amortissement exceptionnel, lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause.

### **b) Immobilisations incorporelles et corporelles**

Les immobilisations sont comptabilisées au coût historique.

Les frais accessoires (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Les amortissements, calculés selon la méthode linéaire, sont déterminés par référence aux durées suivantes conformes à la pratique professionnelle :

- Immobilisations incorporelles de 1 à 5 ans
- Constructions de 10 à 12 ans
- Installations techniques de 5 ans
- Installations générales, agencements, aménagements divers 5 ans
- Mobilier et matériel de bureau de 4 à 5 ans

L'approche par composant est généralement appliquée sur les constructions.

Les actifs immobilisés incorporels et corporels font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

Les biens financés en location financement selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessous. La dette correspondante est inscrite au passif. Les charges du loyer sont annulées en contrepartie d'amortissements et de frais financiers.

Les biens financés en location financement ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

### **c) Titres de participation non consolidés et autres immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Les titres sont estimés à leur valeur économique en tenant compte de différents critères dont la quote-part de situation nette, les risques afférents à l'exploitation et l'intérêt industriel pour le Groupe.

Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation, du fait de leur création récente (fin 2008) qui implique un impact non significatif sur l'ensemble des comptes.

Le détail des sociétés non consolidées figure en note 7.

Les dividendes reçus, le cas échéant, de ces sociétés non consolidées sont comptabilisés en produits financiers l'année de leur encaissement.

Les créances rattachées à des participations et les prêts représentent les créances nées à l'occasion de prêts octroyés à des entités dans lesquelles la société (prêteur) détient directement ou indirectement une participation.

Des provisions pour dépréciation sont constituées sur les créances rattachées à des participations et les prêts, compte tenu de la probabilité de non-recouvrement.

### **d) Instruments financiers**

Le groupe BONY n'utilise pas d'instruments financiers pouvant impacter les comptes consolidés.

### **e) Stocks et en-cours**

Les stocks et en-cours sont évalués à leur coût de revient (coût d'achat pour les matières premières, autres approvisionnements et pièces détachées, ou coût de fabrication pour les en-cours et produits finis).

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure au coût de revient.

### **f) Créances et dettes**

Les créances et les dettes sont évaluées pour leur valeur nominale (coût historique). Les créances sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte du risque de non-recouvrement.

#### **g) Opération en devises.**

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties en euros sur la base du cours de change officiel en vigueur à la clôture du bilan ou du taux de la couverture de change mise en place le cas échéant.

#### **h) Engagements de retraite**

Au 31/12/2008, aucune provision pour départ en retraite n'a été comptabilisée du fait du caractère non significatif du montant calculé.

#### **i) Comptabilisation des impôts différés**

Certains retraitements apportés aux comptes sociaux des sociétés consolidés ainsi que certains reports d'imposition existant dans les comptes sociaux peuvent dégager des différences temporaires entre la base imposable fiscalement et le résultat retraité.

Ces différences temporaires donnent lieu à la constatation d'impôts différés dans les comptes consolidés.

Les impôts différés actifs ne sont généralement constatés qu'à hauteur des passifs, sauf lorsqu'il existe une très forte probabilité de pouvoir récupérer cet impôt sur les sociétés.

A contrario, le groupe constate l'intégralité des impôts différés actifs sur les déficits fiscaux des fonds d'investissement, sauf s'il existe une très forte probabilité que le résultat lié à l'opération gérée dans le fond d'investissement ne permette pas de récupérer le déficit fiscal.

En application de la méthode du report variable, l'effet des éventuelles variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements deviennent certains.

Les retraitements d'impôt sur les sociétés étrangères sont effectués au taux d'imposition du pays concerné.

#### **j) Résultat net par action**

Le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net par du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires. Au 31/12/2008, le groupe Bony n'a émis aucun instrument dilutif.

#### **k) Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel comprend les éléments de natures exceptionnelles tels que définis par le plan comptable général. Il intègre également des éléments de nature courante, qui par leur montant et leur probabilité de survenance, revêtant un caractère exceptionnel.

### **E – Changements de méthodes comptables**

- Néant –

## F – Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du règlement CRC 99-02 est la suivante :

### *Application des méthodes préférentielles*

<b>Application des méthodes préférentielles</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>N/A</b>
Comptabilisation des contrats de location-financement		OUI	
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés		N/A	
Étalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt		N/A	
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif/passif		N/A	
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice		N/A	

## G – Dérogations

- Néant –

## H – Retraitements de consolidation

Les retraitements suivants ont été effectués dans les comptes sociaux des filiales :

### a) Contrats de crédit-bail

Les biens financés par des contrats de crédit-bail figurent à l'actif et sont amortis suivant les principes d'amortissement du groupe utilisés pour des immobilisations de même nature. Les engagements financiers correspondants sont portés dans les dettes financières.

### b) Transactions intra-groupe

Les opérations réalisées entre les sociétés du groupe et figurant dans les comptes individuels au bilan et au compte de résultat sont neutralisés dans les comptes consolidés.

### c) Provisions sur éléments d'actif intra-groupe

Les dépréciations de titres de participation, de prêts, de comptes courants et de comptes clients existant à l'ouverture de l'exercice sont portées dans les réserves pour leur montant brut. Parallèlement, les dotations et reprises constatées dans l'exercice sont neutralisées dans le compte de résultat.

### d) Profits internes

Les profits internes sur stocks, les plus ou moins-values réalisées sur cessions internes d'immobilisations corporelles, incorporelles ou financières sont éliminés du compte de résultat.

## I- Tableau des flux de trésorerie consolidés

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des postes financiers du bilan réalisable (ou payable), dans un délai inférieur à un an soit :

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités,
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement au 31 décembre, mais non encore échues,
- Les soldes bancaires créditeurs, ne faisant pas l'objet d'une confirmation à plus d'un an par un établissement financier, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent.

Par ailleurs, les flux de trésorerie en provenance des filiales hors zone Euro sont convertis au taux moyen annuel des devises concernées. La variation calculée entre le taux moyen et le taux de clôture des devises est inscrite dans le tableau des flux de trésorerie à la ligne « effets des variations de change sur la trésorerie nette ».

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

## **NOTE 2 – Périmètre de consolidation**

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif ou une influence notable.

Les sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Raison sociale	Forme juridique	2007			2008		
		données de consolidation à la clôture			données de consolidation à la clôture		
		% d'intérêt	% de contrôle	mode de consolidation	% d'intérêt	% de contrôle	mode de consolidation
BONY	SARL	100%	100%	holding	100%	100%	holding
CBF	SARL	-	-	non consolidée	-	-	non consolidée
EURASIA IMPORT	SA	99%	99%	intégration globale	99%	99%	intégration globale
FEELING STAR	SARL	-	-		50%	50%	non consolidée
LEM 888	SARL	60%	60%	intégration globale	60%	60%	intégration globale
RIWA	SCI	20%	20%	mise en équivalence	76%	76%	intégration globale
EURASIA	SCI	-	-		50%	50%	intégration proportionnelle
ZA Immobilière Stanoise	SCI	-	-		24%	30%	mise en équivalence
CORTEL	SARL	-	-		50%	50%	intégration proportionnelle
BIOTIF	SARL	-	-		50%	50%	non consolidée

La justification de la non consolidation de certains titres :

CBF : absence de l'activité

FEELING STAR : absence de l'activité, premier exercice au 30 septembre 2009

BIOTIF : absence de l'activité, premier exercice au 31 décembre 2009

### **NOTE 3 – Comparabilité des comptes & événements significatifs**

#### **A – Evénements significatifs de l'exercice**

Aucun événement significatif au cours de la période hormis les acquisitions de titres sur la période (Cf. note ci-dessous).

#### **B – Entrées dans le périmètre de consolidation**

*Acquisitions de l'exercice :*

Le groupe BONY a procédé à des acquisitions d'actifs immobiliers en procédant à l'achat de sociétés au cours de l'exercice :

- Acquisition 30% de la SCI ZAIS pour 300 000 € :

Le groupe Bony a procédé à l'achat des titres de la SCI Zais le 5 Novembre 2008 par le biais de la société LEM 888 (détenue à hauteur de 60%) pour 15 % et 15% par la holding Bony SARL. *Cette société est entrée dans le périmètre de consolidation au 31/12/2008 en mise en équivalence.*

- Renforcement de la participation dans la SCI RIWA (+56%) pour 56 000 € :

Le groupe Bony a procédé à l'achat des titres de la SCI RIWA le 14 décembre 2008 par le biais de la société Eurasia Import (détenue à hauteur de 99%) pour 28% et 28% par la holding Bony SARL. Le groupe Bony détient donc 76% du capital au 31/12/2008 contre 20% au 31/12/2007. *L'augmentation de la participation du groupe dans cette société a eu pour conséquence de changer la méthode de consolidation de cette société qui était la mise en équivalence au 31/12/2007 à une intégration globale au 31/12/2008.*

- Entrée dans le Capital de Cortel à hauteur de 50% pour 12 500 € :

Le groupe Bony a procédé à l'achat des titres de Cortel le 23 septembre 2008. Le groupe Bony détient donc 50% du capital au 31/12/2008. *Cette société est donc consolidée en intégration proportionnelle au 31/12/2008.*

- Créations :

Sur le dernier trimestre 2008, la société Bony a participé à la création des SARL Feeling Star et Biotif en prenant une participation de 50% d'un montant de 3 000 € pour Feeling Star et de 10 000 € pour Biotif. Au 31 décembre 2008, ces sociétés ne sont pas consolidées du fait de leur caractère non significatif par rapport à l'ensemble consolidé à la date de clôture.

Au cours de l'exercice 2008, le groupe Bony a également participé à la création de la SCI Eurasia en prenant une participation de 50% d'un montant de 5 000 €. *Compte tenu de l'activité non significative de cette société au cours de l'exercice elle a été consolidée au 31/12/2008 selon la méthode de l'intégration proportionnelle.*

#### **C – Sortie du périmètre de consolidation / cessions de branches d'activité**

- Néant –

#### **D – Fusions et restructurations internes**

- Néant –

## E – Acquisitions et cessions réalisées après la clôture de l'exercice

Au cours du mois de février 2009, le groupe a acquis les participations suivantes :

- Renforcement de 40% de la participation de LEM 888 maintenant détenue à 100% par le groupe pour 40 000 €.
- Acquisition de 100% de la société Transplex pour un prix provisoire de 5 353 700 €. Cette acquisition permet au groupe de détenir 20% supplémentaire dans la SCI RIWA (parts déjà détenues chez Transplex).
- Acquisition de 4% supplémentaires de la SCI Riwa pour 10 000 € (désormais contrôlée à 100% par le groupe).
- Acquisition de 50% complémentaires de la SCI Eurasia pour 5 000 € (désormais contrôlée à 100% par le groupe).
- Acquisition de 100% de la SARL BCE pour 30 000 €.

### NOTES ANNEXES POSTES DE L'ACTIF

#### NOTE 4 – Immobilisations incorporelles

En Euros	Variation des valeurs brutes					
	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Concessions, brevets & droits similaires	1 600	0	0	0	0	1 600
Fonds de commerce	121 235	240 000	0	0	0	361 235
Autres immobilisations	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>122 835</b>	<b>240 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>362 835</b>

En Euros	Variation des amortissements					
	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Concessions, brevets & droits similaires	0	1 600	0	0	0	1 600
Fonds de commerce						
Autres immobilisations						
<b>Total des amortissements</b>	<b>0</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 600</b>
<b>Total net</b>	<b>122 835</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>			<b>361 235</b>

## NOTE 5 – Ecart d'acquisition

Variation des valeurs brutes						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Ecart d'acquisition Actif	483 400	465 732			-9 903	939 228
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>483 400</b>	<b>465 732</b>			<b>-9 903</b>	<b>939 228</b>

Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	+	-	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Ecart d'acquisition Actif	-90 271	-63 304				-152 582
<b>Total des amortissements</b>	<b>-90 271</b>	<b>-63 304</b>				<b>-152 582</b>
<b>Total net</b>	<b>393 129</b>	<b>402 428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9 903</b>	<b>786 646</b>

Détail des écarts d'acquisition actif						
En Euros	2007 - 12			2008 - 12		
	Valeur Brute	Amort.	Valeur Nette	Valeur Brute	Amort.	Valeur Nette
Eurasia Import	91 212	38 514	52 698	91 212	47 635	43 577
LEM 888	382 285	49 164	331 521	382 285	87 393	294 892
SCI RIWA	9 903	993	8 910			
ZAIS SCI				247 514	11 635	235 879
Cortel SARL				218 218	5 919	212 299
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>483 400</b>	<b>88 671</b>	<b>393 129</b>	<b>939 229</b>	<b>152 582</b>	<b>786 647</b>

## NOTE 6 – Immobilisations corporelles

Variation des valeurs brutes						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Terrains				1 543 652		1 543 652
<i>dont crédit-bail</i>						
Constructions	2 729 954	3 176 458		806 973		6 713 385
<i>dont crédit-bail</i>		1 750 955				1 750 955
Matériel & outillage	185 710	118 835	16 855	-17 624		270 066
Autres immobilisations	536 193	303 856		35 861		875 911
Immobilisations en cours	1 143 813		1 143 813	0		0
Avance sur immos corp.	159 348		159 347	-1		0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>4 755 018</b>	<b>3 599 149</b>	<b>1 320 015</b>	<b>2 368 861</b>	<b>0</b>	<b>9 403 014</b>

Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	Augmentation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
<b>Total des amortissements</b>	<b>275 787</b>	<b>570 956</b>	<b>0</b>	<b>22 595</b>	<b>0</b>	<b>869 338</b>
<i>dont crédit-bail</i>		89 493				
<b>Incidence de la variation de périmètre</b>	<b>4 479 231</b>	<b>3 028 193</b>	<b>1 320 015</b>	<b>2 346 266</b>	<b>0</b>	<b>8 533 676</b>

## **NOTE 7 – Immobilisations financières**

<b>En Euros</b>	<b>Ouverture</b>	<b>Acquisition</b>	<b>Diminution</b>	<b>Var. de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>Clôture</b>
Titres non consolidés	63 600	13 000	0	0	0	76 600
Prêts, cautionnements et autres créances	1 541 812	962 756		273 812		2 778 380
Prêts, cautionnements et autres créances < 1 an	0					
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 605 412</b>	<b>975 756</b>	<b>0</b>	<b>273 812</b>	<b>0</b>	<b>2 854 980</b>
Provisions	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>1 605 412</b>	<b>975 756</b>	<b>0</b>	<b>273 812</b>	<b>0</b>	<b>2 854 980</b>

<b>Identification des titres non consolidés</b>			
<b>Nom des Entités</b>	<b>Fraction du capital détenue</b>	<b>Valeur nette comptable</b>	<b>des titres</b>
Biotif SARL	50%		10 000
Feeling Star SARL	50%		3 000
CBF	50%		63 600
<b>Total</b>			<b>76 600</b>

## **NOTE 8 – Titres en équivalence**

<b>Mouvements de l'exercice</b>						
<b>En Euros</b>	<b>Ouverture</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>Var. de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>Clôture</b>
Titres mis en équivalence	44 039	48 227	44 039			48 227
<b>Total</b>	<b>44 039</b>	<b>48 227</b>	<b>44 039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48 227</b>

Remarque : Ces variations sont dues à des changements de périmètres sur l'exercice

<b>Identification des titres mis en équivalence</b>		
<b>En Euros</b>	<b>Valeur nette d'équivalence des titres au 31/12/2008</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
ZAIS SCI	300 000	36 592
<b>Total Titres mis en Equivalence</b>	<b>300 000</b>	<b>36 592</b>

## **NOTE 9 – Stocks et en-cours**

<b>En Euros</b>	<b>Brut 2008-12</b>	<b>Provisions</b>	<b>Net 2008-12</b>	<b>Net 2007-12</b>
Matières premières et fournitures	1 288 678	-380 650	908 028	1 417 371
<b>Total</b>	<b>1 288 678</b>	<b>-380 650</b>	<b>908 028</b>	<b>1 417 371</b>

## **NOTE 10 – Créances d'exploitation et Comptes de régularisation**

Les créances d'exploitation s'analysent comme suit :

<b>En Euros</b>	<b>Brut 2008-12</b>	<b>Provisions</b>	<b>Net 2008-12</b>	<b>Net 2007-12</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>1 612 934</b>	<b>-282 329</b>	<b>1 330 605</b>	<b>1 250 291</b>
Créances sur le personnel	5 000	0	5 000	0
Créances fiscales hors IS	134 407	0	134 407	669 697
Impôt différé-actif	20 433	0	20 433	53 214
Etat, Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Comptes courants actif	1 630 935	0	1 630 935	428 231
Autres créances	215	0	215	30 000
Créances sur cession d'actifs	0	0	0	0
<b>Sous total Autres créances</b>	<b>1 790 989</b>	<b>0</b>	<b>1 790 989</b>	<b>1 181 142</b>
Charges constatées d'avance	434 783	0	434 783	365 932
Charges à répartir	872 968	0	872 968	461 666
<b>Sous total Comptes de régularisation</b>	<b>1 307 751</b>	<b>0</b>	<b>1 307 751</b>	<b>827 599</b>
<b>Total</b>	<b>4 711 675</b>	<b>-282 329</b>	<b>4 429 346</b>	<b>3 259 031</b>

<b>Echéancier des créances</b>				
<b>Incidence de la variation de périmètre</b>	<b>Clôture 2008-12</b>	<b>&lt; N-1</b>	<b>De N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
Retraitement des immos acquises en CB				
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>1 612 934</b>	<b>1 612 934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Créances sur le personnel	5 000	5 000		
Créances fiscales hors IS	134 407	134 407		
Impôt différé-actif	20 433	20 433		
Etat, Impôts sur les bénéfices	0	0		
Comptes courants actif	1 630 935	1 630 935		
Autres créances	215	215		
Créances sur cession d'actifs	0	0		
<b>Sous total Autres créances</b>	<b>1 790 989</b>	<b>1 790 989</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges constatées d'avance	434 783	434 783		
Charges à répartir	872 968	386 304	486 664	
<b>Sous total Comptes de régularisation</b>	<b>1 307 751</b>	<b>821 087</b>	<b>486 664</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>4 711 675</b>	<b>4 225 010</b>	<b>486 664</b>	<b>0</b>

## **NOTE 11 – Disponibilités**

<b>En Euros</b>	<b>Brut 2008-12</b>	<b>Provisions</b>	<b>Net 2008-12</b>	<b>Net 2007-12</b>
Valeurs mobilières de place	0	0	0	0
Disponibilités	9 192	0	9 192	0
Caisse	21 848	0	21 848	21 585
<b>Total</b>	<b>31 039</b>	<b>0</b>	<b>31 039</b>	<b>21 585</b>

## **NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF**

### **NOTE 12 – Capitaux propres**

*Variation des capitaux propres groupe exercice 2008*

<b>En Euros</b>	<b>Capital</b>	<b>Primes liées au capital</b>	<b>Réserves</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>Capitaux propres part du groupe</b>
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2008-12</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>433 392</b>	<b>187 404</b>	<b>2 970 796</b>
Affectation du résultat			187 404	-187 404	
Dividendes versés					
Augmentation de capital	0	0			
Variation des taux de change					
Changement de méthodes comptables					
Résultats				235 151	
Autres mouvements			-37 969		
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2008-12</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>582 827</b>	<b>235 151</b>	<b>3 167 978</b>

Les autres mouvements correspondent principalement à la réévaluation du Goodwill des parts de RIWA SCI déjà détenues pour environ 33 K€.

### **NOTE 13 – Intérêts minoritaires**

*Variation des intérêts minoritaires pour l'exercice 2008*

<b>En €</b>	<b>Réserves</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>Total des intérêts Minoritaires</b>
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2008-12</b>	<b>41 715</b>	<b>34 561</b>	<b>76 276</b>
Affectation du résultat		-34 561	
Résultat 2007	34 561		
Augmentation de capital			
Variation des taux de change			
Variation de périmètre	151 093		
Part des minoritaires dans le résultat		30 412	
Autres mouvements	30 412		
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2008-12</b>	<b>257 781</b>	<b>30 412</b>	<b>288 193</b>

Les 151 K€ de variation de périmètre correspondent principalement à l'entrée de la SCI RIWA dans le périmètre.

### **NOTE 14 – Provisions**

<b>En Euros</b>	<b>Ouverture</b>	<b>Dotations</b>	<b>Utilisations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Var. de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>Clôture</b>
Provisions pour charges	0						0
Provisions pour pensions de retraites	0						0
Provisions pour litiges	0						0
Titres mis en équivalence	0						0
<b>Total provisions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecarts d'acquisition passif	35 214	315 228					350 443
Reprises / écarts d'acquisition	-6 551	6 551					0
<b>Ecarts d'acquisition nets</b>	<b>28 664</b>	<b>321 779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350 443</b>
<b>Total</b>	<b>28 664</b>	<b>321 779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350 443</b>

L'augmentation de l'écart d'acquisition Passif est principalement liée à l'acquisition des titres de la SCI RIWA.

## NOTE 15 – Dettes financières

En Euros	Mouvements de l'exercice					Clôture
	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	
Emprunts auprès des établissements de crédit	672 106	3 852 714	-1 561 298	2 105 761		5 069 283
<i>dont emprunts en crédit-bail</i>		2 334 607	111 893			2 222 714
Dépôt et cautionnement reçus	1 883 644				1 074 319	2 957 963
Emprunt obligataire						
Prêt participatif						
Autres emprunts et dettes assimilées						
Intérêts courus sur emprunts						
Concours bancaires courants	704 931				-478 493	225 897
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>3 260 141</b>	<b>3 852 714</b>	<b>-1 561 298</b>	<b>2 105 761</b>	<b>595 826</b>	<b>8 253 144</b>

## Echéancier des dettes financières

	Echéancier des dettes		
	Clôture 2008-12	< N+1	De N+1 et plus
Emprunts Obligataire	0	0	
Emprunts auprès des établt de crédit	5 069 283	1 454 847	3 819 366
Prêt participatif	0	0	
Dépôts et cautionnements reçus	2 957 963	2 957 963	
Intérêts courus sur emprunts	0	0	
Concours bancaires courants	225 897	225 897	
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>8 253 144</b>	<b>4 638 707</b>	<b>3 819 366</b>

## Analyse des dettes par devise et taux

En Euros	Analyse des dettes et devises par taux			
	Clôture 2008-12	Taux fixe	Taux variable	Euros
Emprunt Obligataire	0	0		
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 069 283	5 069 283		
Dépôts et cautionnement reçus	2 957 963	NA		
Prêt participatif	0	0		
Autres emprunts et dettes assimilées	0	0		
Concours bancaires	0	0		
<b>Total dettes financières MLT</b>	<b>8 027 246</b>	<b>5 069 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Concours bancaires (trésorerie passive)	225 897	225 897		
Concours bancaires (dettes)	0	0		
Intérêts courus non échus-passif	0	0		
<b>Total dettes financières CT</b>	<b>225 897</b>	<b>225 897</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>8 253 144</b>	<b>5 295 181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **NOTE 16 – Dettes d'exploitation et autres comptes de régularisation**

	2008-12	2007-12
Fournisseurs	1 930 565	1 948 105
Avoir à émettre	25 586	
Dettes sociales	57 285	34 749
Dettes fiscales	293 462	862 634
<b>Sous-total Dettes d'exploitation</b>	<b>2 306 897</b>	<b>2 845 488</b>
Comptes courants – passif	2 382 713	1 784 728
IDP	7 712	
Autres dettes	281 236	357 820
<b>Sous-total Autres dettes</b>	<b>2 671 662</b>	<b>2 142 549</b>
Comptes de régularisation	914 861	18 719
<b>Sous-total Comptes de régularisation</b>	<b>914 861</b>	<b>18 719</b>
<b>Total</b>	<b>5 893 421</b>	<b>5 006 756</b>

## **NOTE 17 – Instruments financiers**

- Néant –

## **NOTE 18 – Engagements hors bilan**

**Engagements donnés :**

Néant.

## **POSTES DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

### **NOTE 19 – Chiffre d'Affaires**

Information géographique et sectorielle sur le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation :  
Le groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires en France.

### **NOTE 19-1 – Personnel et effectifs**

Au 31/12/2008, la société compte 7 salariés tout comme au 31/12/2007.

### **NOTE 20 – Amortissements et provisions**

En Euros	2008-12	2007-12
<b>DAP Immobilisations incorporelles</b>		
<b>DAP Immobilisations corporelles</b>	<b>838 435</b>	<b>514 630</b>
Dotations aux provisions sur actifs circulants	380 650	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 842	0
<b>Total Dotations d'Exploitation</b>	<b>1 220 927</b>	<b>514 630</b>
Reprise aux amort et prov immo	0	0
Reprise aux provisions sur actif circulant	0	-31 203
Reprise aux provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total Reprises d'Exploitation</b>	<b>0</b>	<b>-31 203</b>
<b>Total Net</b>	<b>1 220 927</b>	<b>483 427</b>

## **NOTE 21 – Résultat financier**

<b>En Euros</b>	<b>2008-12</b>	<b>2007-12</b>
Charges d'intérêts	-227 945	-120 583
Résultat sur change	0	0
Produits nets sur cession de VMP	0	0
Autres produits et charges financières	17 854	3 261
Dot/Rep sur provisions financières	0	0
<b>Total Résultat financier</b>	<b>-210 091</b>	<b>-117 322</b>

## **NOTE 22 – Résultat exceptionnel**

<b>En Euros</b>	<b>2008-12</b>	<b>2007-12</b>
Plus ou moins value sur cession d'immobilisations	- 2 275	-167 551
Produits (charges) net(s) sur exercices antérieurs	0	88 689
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	-175 464
Plus ou moins value de consolidation	0	0
Autres produits (charges) exceptionnels(s)	0	7 720
<b>Total Résultat Exceptionnel</b>	<b>- 2 275</b>	<b>-246 602</b>

## **NOTE 23 – Impôts**

### **Actifs d'impôts différés non constatés**

Au 31 décembre 2008, le Groupe a constaté dans les comptes consolidés les actifs d'impôts différés en fonction du caractère jugé probable de leur récupération.

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / ou PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>En Euros</b>
Charge / (produit d'impôt courant)	116 874
Charge / (produit d'impôt différé)	40 494
<b>Total de l'impôt</b>	<b>157 368</b>
<b>PREUVE D'IMPOT</b>	
Résultat consolidé avant impôts	178 718
Charge / Produit d'impôt	157 368
<b>Résultat consolidé avant l'impôt</b>	<b>336 086</b>
Taux d'impôt théorique	0,33
Impôt théorique	112 029
Impacts :	
Déficit de CORTEL non activé	25 609
Différences permanentes	-295 006
<b>Total Impôt Effectif</b>	<b>-157 368</b>

## Ventilation des actifs (passifs) net d'impôts différés

Au 31 décembre 2008, les passifs nets d'impôts différés s'établissaient comme suit :

En Euros	2008-12
Différences temporaires	0
Retraitements fiscaux et harmonisation	0
Déficits reportables	20 433
Crédit Bail	7 712
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>28 145</b>
Actifs d'impôts différés	20 433
Passifs d'impôts différés	7 712
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>12 720</b>

## AUTRES INFORMATIONS

### NOTE 24 – Evènements postérieurs à la clôture

Cf Note 3 Acquisitions et Cessions réalisées au cours de l'exercice.

## 21.2 Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008

### 21.2.1 Bilan social au 31 décembre 2008 - French GAAP – données auditées

ACTIF	31/12/2008			31/12/2007
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	315 500		315 500	75 500
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	4 155 457	430 323	3 725 134	2 645 918
Installations techniques, matériel et outillage industriels	81 252	58 882	22 370	36 057
Autres immobilisations corporelles	135 563	63 278	72 285	70 447
Immobilisations en cours				886 586
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 275 581		2 275 581	2 138 247
Créances rattachées à des participations				393 039
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 655 937		1 655 937	689 032
<b>TOTAL</b>	<b>8 619 290</b>	<b>552 482</b>	<b>8 066 808</b>	<b>6 934 825</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	70 470		70 470	295 388
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	440 507	153 825	286 682	631 812
Autres créances	1 469 065		1 469 065	149 354
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	21 748		21 748	21 968
Charges constatées d'avance	3 514		3 514	6 512
<b>TOTAL</b>	<b>2 005 303</b>	<b>153 825</b>	<b>1 851 478</b>	<b>1 105 034</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	872 968		872 968	461 666
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 497 562</b>	<b>706 307</b>	<b>10 791 255</b>	<b>8 501 526</b>

PASSIF	31/12/2008	31/12/2007
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital ou individuel (dont versé: 1 275 000)	1 275 000	1 275 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 075 000	1 075 000
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	32 248	27 542
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	440 981	351 584
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>144 417</b>	<b>94 103</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL</b>	<b>2 967 646</b>	<b>2 823 229</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	1 491 420	791 968
Emprunts et dettes financières divers	4 771 222	2 661 313
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	995 631	1 759 547
Dettes fiscales et sociales	91 352	186 437
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	384 598	279 031
Produits constatés d'avance	89 384	
<b>TOTAL</b>	<b>7 823 609</b>	<b>5 678 297</b>
Ecarts de conversion Passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 791 255</b>	<b>8 501 526</b>

## 21.2.2 Compte de résultat social au 31 décembre 2008 - French GAAP – données auditées

Compte de résultat	31/12/2008			31/12/2007
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>				
Ventes de marchandises	4 535 862		4 535 862	3 686 420
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	208 399		208 399	3 950
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>4 744 261</b>		<b>4 744 261</b>	<b>3 690 370</b>
Production immobilisée			538 917	1 338 236
Autres produits				47
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>5 283 178</b>	<b>5 028 652</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Achats de marchandises			21 002	388 348
Variation de stocks (marchandises)			224 918	359 355
Achat de matières premières et autres approvisionnements			(2 745)	2 455
Autres achats et charges externes			3 480 823	2 873 038
Impôts, taxes et versements assimilés			434 238	473 904
Salaires et traitements			124 503	219 980
Charges sociales			39 297	92 847
Dotations d'exploitation sur immobilisations : dotations aux amortissements			614 396	345 082
Autres charges				27
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>4 936 432</b>	<b>4 755 035</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>346 746</b>	<b>273 618</b>
<b>Opérations en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations			25 777	
Différences positives de change				109
<b>Total des produits financiers</b>			<b>25 777</b>	<b>109</b>
<b>Charges financières</b>				
Intérêts et charges assimilées			178 146	67 424
Différences négatives de change			82	
<b>Total des charges financières</b>			<b>178 228</b>	<b>67 424</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(152 451)</b>	<b>(67 315)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>194 295</b>	<b>206 303</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Sur opérations de gestion			32 105	67 562
<b>Total des produits exceptionnels</b>			<b>32 105</b>	<b>67 562</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion			16 855	51 960
Sur opérations en capital				67 551
<b>Total des charges exceptionnelles</b>			<b>16 855</b>	<b>119 511</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>15 250</b>	<b>(51 949)</b>
Participations des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			65 128	60 251
<b>Total des produits</b>			<b>5 341 060</b>	<b>5 096 323</b>
<b>Total des charges</b>			<b>5 196 643</b>	<b>5 002 220</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>			<b>144 417</b>	<b>94 103</b>

**21.2.3 Annexes des comptes sociaux au 31 décembre 2008 - French GAAP – données auditées**

**Immobilisations**

<b>CADRE A - IMMOBILISATIONS</b>	<b>Valeur brute début exercice</b>	<b>Augmentations par réévaluation</b>	<b>Acquisitions apports, créations, virements</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement et de développement			
<b>TOTAL I</b>			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	<b>75 500</b>		<b>240 000</b>
<b>TOTAL II</b>			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	2 729 954		1 425 503
Constructions installations générales, agencements et amgts			
Installations techniques, matériels et outillage industriels	80 197		1 055
Installations générales, agencements, aménagements divers	50 000		
Matériel de transport	60 985		17 624
Matériel de bureau et mobilier informatique	6 954		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	886 586		
Avances et acomptes			
<b>TOTAL III</b>	<b>3 814 675</b>		<b>1 444 182</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 531 286		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	689 032		966 905
<b>TOTAL IV</b>	<b>3 220 318</b>		<b>966 905</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 110 493</b>		<b>2 651 088</b>

CADRE B - IMMOBILISATIONS	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de dvp	<b>TOTAL I</b>			
Autres immobilisations incorporelles			<b>315 500</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Construction sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui			4 155 457	
Constructions installations générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage indus.			81 252	
Autres immo corporelles : Inst. Gales., agencés, aménagement divers			50 000	
Autres immo corporelles : Matériel de transport			78 609	
Autres immo corporelles : Matériel de bureau et informatique, mobilier			6 954	
Autres immo corporelles : Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		886 586		
Avances et acomptes				
	<b>TOTAL III</b>	<b>886 586</b>	<b>4 372 272</b>	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		255 705	2 275 581	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			1 655 937	
	<b>TOTAL IV</b>	<b>255 705</b>	<b>3 931 518</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 142 291</b>	<b>8 619 290</b>	

## Amortissements

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF)			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sorties de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissements et de développement	<b>TOTAL I</b>				
Autres immobilisations incorporelles	<b>TOTAL II</b>				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui		84 036	346 287		430 323
Constructions installations générales, agcts et aménagements des constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels		44 140	14 741		58 882
Autres immo corporelles : Inst. générales, agencements, aménagements divers		1 014	5 000		6 014
Autres immo corporelles : Matériel de transport		41 882	9 237		51 119
Autres immo corporelles : Matériel de bureau et informatique, mobilier		4 596	1 549		6 145
Emballages récupérables et divers					
	<b>TOTAL III</b>	<b>175 668</b>	<b>376 814</b>		<b>552 482</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>175 668</b>	<b>376 814</b>		<b>552 482</b>

CADRE B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	DOTATIONS			REPRISES			Montant net des amort. à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amort. fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement	<b>TOTAL I</b>						
Autres immob. incorporelles	<b>TOTAL II</b>						
Terrains							
Construction sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions Inst. gales, agenc et am. des const.							
Inst. techniques, mat. et outillage							
Autres immo corporelles : Inst. gales, agenc am. divers							
Autres immo corporelles : Matériel de transport							
Autres immo corporelles : Mat. Bureau et inform. mobilier							
Autres immo corporelles : Emballages récup. et divers							
	<b>TOTAL III</b>						
<b>TOTAL GENERAL</b>							

CADRE C				
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net au début de l'exercice	Augmentations		Montant net à la fin de l'exercice
		Dotations de l'exercice aux amortissements		
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursements des obligations				

## Provisions inscrites au Bilan

	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements miniers et pétro.				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger constituées avant le 1.1.1992				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger constituées après le 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL I</b>				
Provisions pour litiges				
Prov. pour garanties données aux clients				
Prov. pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Prov. pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Prov. pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres prov. pour risques et charges				
<b>TOTAL II</b>				
Prov. sur immobilisations incorporelles				
Prov. sur immobilisations corporelles				
Prov. sur immo. titres mis en équivalence				
Prov. sur immo. titres de participation				
Prov. sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients	153 825			153 825
Autres provisions pour dépréciation				
<b>TOTAL III</b>	<b>153 825</b>			<b>153 825</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>153 825</b>			<b>153 825</b>

## Etat des Echéances des Créances et Dettes à la clôture de l'exercice

CADRE A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>				
	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	1 655 937		1 655 937
<b>De l'actif circulant</b>				
	Clients douteux ou litigieux	181 370	181 370	
	Autres créances clients	259 136	259 136	
	Créance représentative de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés	5 000	5 000	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Etat - Impôts sur les bénéfices			
	Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	17	17	
	Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
	Etat - Divers			
	Groupes et associés	1 290 148	1 290 148	
	Débiteurs divers	173 901	173 901	
	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3 514</b>	<b>3 514</b>	
	<b>TOTAUX</b>	<b>3 569 023</b>	<b>1 913 086</b>	<b>1 655 937</b>

CADRE B	ETAT DES DETTES	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				
	Auprès d'établissements de crédit:				
	- à 1 an maximum à l'origine				
	- à plus d'1 an à l'origine	1 491 420	1 491 420		
	Emprunts et dettes financières divers	1 576 965	1 576 965		
	Fournisseurs et comptes rattachés	995 631	995 631		
	Personnel et comptes rattachés	15 146	14 146		
	Sécurité sociale et autres organismes	22 697	22 697		
	Impôts sur les bénéfices	4 877	4 877		
	Taxe sur valeur ajoutée	41 122	41 122		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	7 510	7 510		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés	3 194 257	3 194 257		
	Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	384 598	384 598		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	89 384	89 384		
	<b>TOTAUX</b>	<b>7 823 609</b>	<b>7 823 609</b>		

### 21.3 Informations financières pro forma

Néant

## **21.4 Vérification des informations financières historiques annuelles**

### **21.4.1 Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur les comptes sociaux**

#### **Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur les comptes sociaux clos le 31/12/2008**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos 31/12/2008 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société BONY, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de mes appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes annuels :**

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. J'estime que mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie que les comptes annuels sont 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur les points exposés dans l'annexe paragraphe 1) à 4).

#### **II. Justification des appréciations :**

En application des dispositions de l'article L225-235, 1<sup>er</sup> alinéa, du Code de Commerce, introduites par la loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> Août 2003, je n'ai pas d'élément à porter à votre connaissance dans le cadre de la justification de mes appréciations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### **III. Vérifications et informations spécifiques :**

J'ai également procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Par ailleurs, en application de la loi, je porte à votre connaissance qu'au cours de l'exercice, votre société à :

- Pris une participation de 28% dans la Société RIWA 51 rue de Verdun à la Courneuve (93120). Le montant total de la participation s'élève au 31/12/2008 à 38%.
- Pris une participation de 50% dans la Société BIOTIF 45 avenue Victor Hugo à Aubervilliers (93300).
- Pris une participation de 50% dans la Société CORTEL 5 route de Stains à Bonneuil sur Marne (94380).
- Pris une participation de 25% dans la SCI EURASIA 51 rue de Verdun à la Courneuve (93120).
- Pris une participation de 15% dans la SCI ZAIS 85.87 avenue Aristide Briand à Stains (93240).



Fait à Douai  
L'an deux mille neuf, le 02 Juin  
Le Commissaire aux comptes  
Bernard CARETTI

## 21.5 Informations financières intermédiaires et autres

### 21.5.1 Bilan consolidé au 30 juin 2009

ACTIF	En Euros	Note	Situation 2009-06			Exercice 2008
			Valeurs Brutes	Amort/Prov	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles		4	363 521	-1 600	361 921	361 235
Ecart d'acquisition		5	4 919 485	-364 937	4 554 547	786 646
Immobilisations corporelles		6	10 730 992	-1 843 729	8 887 264	8 533 676
Immobilisations financières		7	3 392 453	0	3 392 453	2 854 980
Titres mis en équivalence		8	154 988	0	154 988	48 227
<b>Total Actif Immobilisé</b>			<b>19 561 439</b>	<b>-2 210 266</b>	<b>17 351 173</b>	<b>12 584 764</b>
Stocks et en-cours		9	1 288 678	-380 650	908 028	908 028
Clients et comptes rattachés		10	2 121 423	-282 329	1 839 094	1 330 605
Autres créances		10	2 153 486	0	2 153 486	1 790 989
Valeurs mobilières de placement		11	0	0	0	0
Disponibilités		11	444 992	0	444 992	31 039
<b>Total Actif Circulant</b>			<b>6 008 579</b>	<b>-662 979</b>	<b>5 345 600</b>	<b>4 060 662</b>
Compte de régularisation		10	1 256 838	0	1 256 838	1 307 751
<b>Total ACTIF</b>			<b>26 826 856</b>	<b>-2 873 245</b>	<b>23 953 611</b>	<b>17 953 177</b>

PASSIF	En Euros	Note	Exercice 2009-06		Exercice 2008
Capital				1 275 000	1 275 000
Primes liées au capital				1 075 000	1 075 000
Réserves consolidées				816 768	582 827
Réserves de conversion groupe				0	0
Résultat de l'exercice				543 219	235 151
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>12</b>		<b>3 709 988</b>	<b>3 167 978</b>
Intérêts Hors Groupe				0	288 193
<b>Total Intérêts Hors Groupe</b>		<b>13</b>		<b>0</b>	<b>288 193</b>
Provisions pour risques et charges				612 475	350 443
<b>Total Provisions pour risques et charges</b>		<b>14</b>		<b>612 475</b>	<b>350 443</b>
Dettes financières		15		8 548 325	8 253 142
Dettes d'exploitation		16		3 439 083	2 306 897
Autres dettes		16		7 635 241	2 671 662
Compte de régularisation		16		8 500	914 861
<b>Total Dettes</b>				<b>19 631 148</b>	<b>14 146 562</b>
<b>Total PASSIF</b>				<b>23 953 611</b>	<b>17 953 177</b>

## 21.5.2 Compte de résultat consolidé au 30 juin 2009

En Euros	Note	Situation 2009-06	Exercice 2008-12
Chiffre d'affaires	19	5 788 475	8 354 350
Production stockée		0	0
Production immobilisée		0	538 917
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		814	130 002
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>5 789 289</b>	<b>9 023 268</b>
Achats consommés		-150 889	-418 473
Autres charges d'exploitation		-3 706 209	-5 781 502
Impôts et taxes		-68 744	-780 658
Charges de personnel		-159 585	-273 239
Variations nettes des amortissements et provisions	20	-487 131	-1 220 927
Autres charges		-20	-16
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-4 572 578</b>	<b>-8 474 816</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>1 216 711</b>	<b>548 452</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>21</b>	<b>-240 189</b>	<b>-210 091</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>976 521</b>	<b>338 361</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>22</b>	<b>-22 720</b>	<b>-2 275</b>
Impôts sur les bénéfices	23	-317 930	-157 368
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>635 871</b>	<b>178 718</b>
Dap nette amort. Ecart acquisition	5	-187 242	-61 382
Quote-part résultat des S.M.E	8	94 591	148 227
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>543 219</b>	<b>265 563</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	13	0	-30 412
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>543 219</b>	<b>235 151</b>
<b>Résultat par actions (en Euros)</b>		<b>724</b>	<b>314</b>
<b>Résultat dilué par action (en Euros)</b>		<b>724</b>	<b>314</b>

### 21.5.3 Tableau des flux de trésorerie consolidés au 30 juin 2009

En Euros	Note	Situation 2009-06	Exercice 2008-12
Trésorerie d'ouverture	A	31 039	21 585
<b>Résultat de l'exercice de l'ensemble consolidé</b>		<b>543 219</b>	<b>265 563</b>
Elimination des amort & provisions		506 335	630 421
Elimination des plus ou moins values de cession		-1 298	2 525
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>1 048 256</b>	<b>898 508</b>
Variation des stocks		0	509 343
Incidence de la var. des clients et autres débiteurs		-1 348 753	-1 170 315
Incidence de la var. des fournisseurs et autres créditeurs		5 718 174	886 664
<b>Flux net généré par l'activité</b>	<b>B</b>	<b>5 417 677</b>	<b>1 124 201</b>
Acquisition d'immobilisations		-5 298 905	-5 339 760
Incidence de la variation de périmètre			
Annulation des acomptes sur immos et immos en cours		0	1 320 015
Cessions d'immo		0	0
<b>Flux net provenant des investissements</b>	<b>C</b>	<b>-5 298 905</b>	<b>-4 019 745</b>
Variation des découverts		57 636	-477 735
Variation des dépôts et cautionnements reçus		581 732	1 091 318
Emission d'emprunts		304 382	3 852 714
Remboursements d'emprunts		-648 569	-1 561 298
<b>Flux net provenant du financement</b>	<b>D</b>	<b>295 181</b>	<b>2 904 998</b>
Incidence de la variation des taux de change		0	
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>413 953</b>	<b>9 455</b>
<b>Trésorerie de clôture (A) + (B) + (C) + (D)</b>		<b>444 992</b>	<b>31 039</b>

### 21.5.4 Notes annexes aux comptes consolidés – Situation au 30 juin 2009

#### NOTE 1 – Principes comptables et règles de consolidation

##### A – Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable le 29 avril 1999 actualisé par le règlement 2005-10 du 3 novembre 2005.

Les états financiers des sociétés étrangères consolidées, établis selon les règles en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités pour se conformer aux principes du groupe.

## **B – Méthodes de consolidation**

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les sociétés dans lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.
- Les sociétés contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle.
- Les sociétés dans lesquelles le groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les filiales ou participations non significatives ne sont pas consolidées.

## **C - Date de clôture**

Les comptes consolidés sont clos au 31 décembre.  
Toutes les sociétés du groupe clôturent à cette date.

## **D – Règles et méthodes comptables**

Les comptes sociaux des sociétés consolidées, établis en accord avec les principes comptables et les réglementations de leurs pays respectifs, font l'objet de retraitements pour se conformer aux principes comptables du groupe.

Les comptes consolidés respectent les principes suivants :

- Maintien des coûts historiques,
- Continuité d'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes.

### **a) Ecarts d'évaluation et d'acquisition**

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés au bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Compte tenu de leur nature, les écarts d'acquisition sont amortis linéairement sur la durée de 10 ans.

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un amortissement exceptionnel, lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause.

### **b) Immobilisations incorporelles et corporelles**

Les immobilisations sont comptabilisées au coût historique.

Les frais accessoires (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Les amortissements, calculés selon la méthode linéaire, sont déterminés par référence aux durées suivantes conformes à la pratique professionnelle :

- Immobilisations incorporelles de 1 à 5 ans
- Constructions de 10 à 12 ans
- Installations techniques de 5 ans
- Installations générales, agencements, aménagements divers 5 ans
- Mobilier et matériel de bureau de 4 à 5 ans

L'approche par composant est généralement appliquée sur les constructions.

Les actifs immobilisés incorporels et corporels font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

Les biens financés en location financement selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessous. La dette correspondante est inscrite au passif. Les charges du loyer sont annulées en contrepartie d'amortissements et de frais financiers.

Les biens financés en location financement ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

#### **c) Titres de participation non consolidés et autres immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Les titres sont estimés à leur valeur économique en tenant compte de différents critères dont la quote-part de situation nette, les risques afférents à l'exploitation et l'intérêt industriel pour le Groupe.

Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation, du fait de leur création récente (fin 2008) qui implique un impact non significatif sur l'ensemble des comptes.

Le détail des sociétés non consolidées figure en note 7.

Les dividendes reçus, le cas échéant, de ces sociétés non consolidées sont comptabilisés en produits financiers l'année de leur encaissement.

Les créances rattachées à des participations et les prêts représentent les créances nées à l'occasion de prêts octroyés à des entités dans lesquelles la société (prêteur) détient directement ou indirectement une participation.

Des provisions pour dépréciation sont constituées sur les créances rattachées à des participations et les prêts, compte tenu de la probabilité de non-recouvrement.

#### **d) Instruments financiers**

Le groupe BONY n'utilise pas d'instruments financiers pouvant impacter les comptes consolidés.

#### **e) Stocks et en-cours**

Les stocks et en-cours sont évalués à leur coût de revient (coût d'achat pour les matières premières, autres approvisionnements et pièces détachées, ou coût de fabrication pour les en-cours et produits finis).

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure au coût de revient.

#### **f) Créances et dettes**

Les créances et les dettes sont évaluées pour leur valeur nominale (coût historique). Les créances sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte du risque de non-recouvrement.

#### **g) Opération en devises.**

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties en euros sur la base du cours de change officiel en vigueur à la clôture du bilan ou du taux de la couverture de change mise en place le cas échéant.

#### **h) Engagements de retraite**

Au 30/06/2009, aucune provision pour départ en retraite n'a été comptabilisée du fait du caractère non significatif du montant calculé.

#### **i) Comptabilisation des impôts différés**

Certains retraitements apportés aux comptes sociaux des sociétés consolidés ainsi que certains reports d'imposition existant dans les comptes sociaux peuvent dégager des différences temporaires entre la base imposable fiscalement et le résultat retraité.

Ces différences temporaires donnent lieu à la constatation d'impôts différés dans les comptes consolidés.

Les impôts différés actifs ne sont généralement constatés qu'à hauteur des passifs, sauf lorsqu'il existe une très forte probabilité de pouvoir récupérer cet impôt sur les sociétés.

A contrario, le groupe constate l'intégralité des impôts différés actifs sur les déficits fiscaux des fonds d'investissement, sauf s'il existe une très forte probabilité que le résultat lié à l'opération gérée dans le fond d'investissement ne permette pas de récupérer le déficit fiscal.

En application de la méthode du report variable, l'effet des éventuelles variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements deviennent certains.

Les retraitements d'impôt sur les sociétés étrangères sont effectués au taux d'imposition du pays concerné.

#### **j) Résultat net par action**

Le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net par du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires. Au 30/06/2009, le groupe Bony n'a émis aucun instrument dilutif.

#### **k) Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel comprend les éléments de natures exceptionnelles tels que définis par le plan comptable général. Il intègre également des éléments de nature courante, qui par leur montant et leur probabilité de survenance, revêtant un caractère exceptionnel.

### **E – Changements de méthodes comptables**

- Néant –

## F – Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du règlement CRC 99-02 est la suivante :

### *Application des méthodes préférentielles*

<b>Application des méthodes préférentielles</b>	<b>Oui Non N/A</b>
Comptabilisation des contrats de location-financement	OUI
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	N/A
Etalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	N/A
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif/passif	N/A
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	N/A

## G – Dérogations

- Néant –

## H – Retraitements de consolidation

Les retraitements suivants ont été effectués dans les comptes sociaux des filiales :

### a) Contrats de crédit-bail

Les biens financés par des contrats de crédit-bail figurent à l'actif et sont amortis suivant les principes d'amortissement du groupe utilisés pour des immobilisations de même nature. Les engagements financiers correspondants sont portés dans les dettes financières.

### b) Transactions intra-groupe

Les opérations réalisées entre les sociétés du groupe et figurant dans les comptes individuels au bilan et au compte de résultat sont neutralisés dans les comptes consolidés.

### c) Provisions sur éléments d'actif intra-groupe

Les dépréciations de titres de participation, de prêts, de comptes courants et de comptes clients existant à l'ouverture de l'exercice sont portées dans les réserves pour leur montant brut. Parallèlement, les dotations et reprises constatées dans l'exercice sont neutralisées dans le compte de résultat.

### d) Profits internes

Les profits internes sur stocks, les plus ou moins-values réalisées sur cessions internes d'immobilisations corporelles, incorporelles ou financières sont éliminés du compte de résultat.

## I- Tableau des flux de trésorerie consolidés

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des postes financiers du bilan réalisable (ou payable), dans un délai inférieur à un an soit :

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités,
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement au 31 décembre, mais non encore échues,
- Les soldes bancaires créditeurs, ne faisant pas l'objet d'une confirmation à plus d'un an par un établissement financier, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent.

Par ailleurs, les flux de trésorerie en provenance des filiales hors zone Euro sont convertis au taux moyen annuel des devises concernées. La variation calculée entre le taux moyen et le taux de clôture des devises est inscrite dans le tableau des flux de trésorerie à la ligne « effets des variations de change sur la trésorerie nette ».

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

## **NOTE 2 – Périmètre de consolidation**

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif ou une influence notable.

Les sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Raison sociale	Forme juridique	2008-12			2009-06		
		données de consolidation à la clôture			données de consolidation à la clôture		
		% d'intérêt	% de contrôle	mode de conso	% d'intérêt	% de contrôle	mode de conso
BONY	SARL	100%	100%	holding	100%	100%	holding
CBF	SARL	-	-	non consolidée	-	-	non consolidée
EURASIA IMPORT	SA	99%	99%	intégration globale	100%	100%	intégration globale
FEELING STAR	SARL	50%	50%	non consolidée	50%	50%	non consolidée
LEM 888	SARL	60%	60%	intégration globale	100%	100%	intégration globale
RIWA	SCI	76%	76%	intégration globale	100%	100%	intégration globale
EURASIA	SCI	50%	50%	intégration proportionnelle	100%	100%	intégration globale
ZA Immobilière Stanoise	SCI	24%	30%	mise en équivalence	100%	100%	intégration globale
CORTEL	SARL	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle
BIOTIF	SARL	50%	50%	non consolidée	50%	50%	non consolidée
BCE	SARL				100%	100%	intégration globale
Transplex	SARL				100%	100%	intégration globale

La justification de la non consolidation de certains titres :

CBF : absence de l'activité

FEELING STAR : absence de l'activité, premier exercice au 30 septembre 2009

BIOTIF : absence de l'activité, premier exercice au 31 décembre 2009

### **NOTE 3 – Comparabilité des comptes & événements significatifs**

#### **A – Evénements significatifs de l'exercice**

Aucun événement significatif au cours de la période hormis les acquisitions de titres sur la période (Cf. note ci-dessous).

#### **B – Entrées dans le périmètre de consolidation**

*Acquisitions de l'exercice :*

Au cours du semestre écoulé, le groupe a acquis les participations suivantes :

- Renforcement de 40% de la participation de LEM 888 maintenant détenue à 100% par le groupe pour 40 000 €.
- Acquisition de 100% de la société Transplex pour un prix provisoire de 5 353 700 €. Cette acquisition permet au groupe de détenir 20% supplémentaire dans la SCI RIWA (parts déjà détenues chez Transplex).
- Acquisition de 4% supplémentaires de la SCI Riwa pour 10 000 € (désormais contrôlée à 100% par le groupe).
- Acquisition de 50% complémentaires de la SCI Eurasia pour 5 000 € (désormais contrôlée à 100% par le groupe).
- Acquisition de 100% de la SARL BCE pour 30 000 €.

#### **C – Sorties du périmètre de consolidation / cessions de branches d'activité**

- Néant -

#### **D – Fusions et restructurations internes**

- Néant -

#### **E – Acquisitions et cessions réalisées après la clôture de l'exercice**

-Néant-

### **NOTES ANNEXES POSTES DE L'ACTIF**

#### **NOTE 4 – Immobilisations incorporelles**

Variation des valeurs brutes						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Concessions, brevets & droits similaires	1 600					1 600
Fonds de commerce	361 235	686				361 921
Autres immobilisations	0					0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>362 835</b>	<b>686</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363 521</b>

Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Concessions, brevets & droits similaires	1 600					1 600
Fonds de commerce						
Autres immobilisations						
<b>Total des amortissements</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 600</b>

<b>Total net</b>	<b>361 235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>361 921</b>
------------------	----------------	----------	----------	--	--	----------------

#### **NOTE 5 – Ecart d'acquisition**

En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Ecart d'acquisition Actif	939 228	3 980 256				4 919 485
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>939 228</b>	<b>3 980 256</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>4 919 485</b>

Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	+	-	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Ecart d'acquisition Actif	-152 582	-212 355				-364 937
<b>Total des amortissements</b>	<b>-152 582</b>	<b>-212 355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-364 937</b>

<b>Total net</b>	<b>786 646</b>	<b>3 767 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 554 547</b>
------------------	----------------	------------------	----------	----------	----------	------------------

Détail des écarts d'acquisition actif						
En Euros	2008 - 12			2009 - 06		
	Valeur Brute	Amort.	Valeur Nette	Valeur Brute	Amort.	Valeur Nette
Eurasia Import	91 212	47 635	43 577	91 212	52 196	39 016
LEM 888	382 285	87 393	294 892	382 285	106 507	275 778
SCI RIWA						
ZAIS SCI	247 514	11 635	235 879	247 514	24 011	223 503
Cortel SARL	218 218	5 919	212 299	218 217	16 829	201 388
Transplex				3 980 256	165 394	3 814 862
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>939 229</b>	<b>152 582</b>	<b>786 647</b>	<b>4 919 484</b>	<b>364 937</b>	<b>4 554 547</b>

## NOTE 6 – Immobilisations corporelles

Variation des valeurs brutes						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Terrains	1 543 652			297 824		1 841 476
<i>dont crédit-bail</i>						
Constructions	6 713 385			697 685		7 411 070
<i>dont crédit-bail</i>	1 750 955			0		1 750 955
Matériel & outillage	270 066			11 300		281 366
Autres immobilisations	875 911			236 108		1 112 019
Immobilisations en cours	0	85 061				85 061
Avance sur immos corp.	0					
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>9 403 014</b>	<b>85 061</b>	<b>0</b>	<b>1 242 917</b>	<b>0</b>	<b>10 730 992</b>

Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	Augmentation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
<b>Total des amortissements</b>	<b>869 338</b>	<b>293 980</b>	<b>0</b>	<b>680 411</b>	<b>0</b>	<b>1 843 729</b>
<i>dont crédit-bail</i>	89 493					
<b>Montant net</b>	<b>8 533 676</b>					<b>8 887 264</b>

## NOTE 7 – Immobilisations financières

Variation des immobilisations financières						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Titres non consolidés	76 600	0	0	0		76 600
Prêts, cautionnements et autres créances	2 778 380	0	0	537 473		3 315 853
Prêts, cautionnements et autres créances < 1 an						
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>2 854 980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>537 473</b>		<b>3 392 453</b>
Provisions	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>2 854 980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>537 473</b>		<b>3 392 453</b>

Identification des titres non consolidés		
Nom des Entités	Fraction du capital détenue	Valeur nette comptable des titres
Biotif SARL	50%	10 000
Feeling Star SARL	50%	3 000
CBF	50%	63 600
<b>Total</b>		<b>76 600</b>

## **NOTE 8 – Titres en équivalence**

<b>Mouvements de l'exercice</b>						
<b>En Euros</b>	<b>Ouverture</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>Var. de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>Clôture</b>
Titres mis en équivalence	48 227				106 761	154 988
<b>Total</b>	<b>48 227</b>				<b>106 761</b>	<b>154 988</b>

Remarque : Ces variations sont dues à des changements de périmètres sur l'exercice

<b>Identification des titres mis en équivalence</b>			
<b>En Euros</b>	<b>Valeur nette d'équivalence des titres au 30/06/2009</b>		<b>Résultat de l'exercice</b>
ZAIS SCI		300 000	315 303
<b>Total Titres mis en Equivalence</b>		<b>300 000</b>	<b>315 303</b>

## **NOTE 9 – Stocks et en-cours**

<b>En Euros</b>	<b>Brut 2009-06</b>	<b>Provisions</b>	<b>Net 2009-06</b>	<b>Net 2008-12</b>
Matières premières et fournitures	1 288 678	-380 650	908 028	908 028
<b>Total</b>	<b>1 288 678</b>	<b>-380 650</b>	<b>908 028</b>	<b>908 028</b>

## **NOTE 10 – Créances d'exploitation et Comptes de régularisation**

Les créances d'exploitation s'analysent comme suit :

<b>En Euros</b>	<b>Brut 2009-06</b>	<b>Provisions</b>	<b>Net 2009-06</b>	<b>Net 2008-12</b>
Clients et comptes rattachés	2 121 423	-282 329	1 839 094	1 330 605
Créances sur le personnel	2 478	0	2 478	5 000
Créances fiscales hors IS	341 293	0	341 293	134 407
Impôt différé-actif	0	0	0	20 433
Etat, Impôts sur les bénéficiaires	152 432	0	152 432	0
Comptes courants actif	1 394 160	0	1 394 160	1 630 935
Autres créances	263 123	0	263 123	215
Créances sur cession d'actifs	0	0	0	0
Sous total Autres créances	2 153 486	0	2 153 486	1 790 989
Charges constatées d'avance	583 773	0	583 773	434 783
Charges à répartir	673 065	0	673 065	872 968
Sous total Comptes de régularisation	1 256 838	0	1 256 838	1 307 751
<b>Total</b>	<b>5 531 747</b>	<b>-282 329</b>	<b>5 249 418</b>	<b>4 429 346</b>

<b>Echéancier des créances</b>				
<b>Incidence de la variation de périmètre</b>	<b>2009-06</b>	<b>&lt; N-1</b>	<b>De N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
Retraitement des immos acquises en CB				
Clients et comptes rattachés	2 121 423	2 121 423	0	0
Créances sur le personnel	2 478	2 478		
Créances fiscales hors IS	341 293	341 293		
Impôt différé-actif	0	0		
Etat, Impôts sur les bénéfiques	152 432	152 432		
Comptes courants actif	1 394 160	1 394 160		
Autres créances	263 123	263 123		
Créances sur cession d'actifs	0	0		
<b>Sous total Autres créances</b>	<b>2 153 486</b>	<b>2 153 486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges constatées d'avance	583 773	583 773		
Charges à répartir	673 065	386 304	286 761	
<b>Sous total Comptes de régularisation</b>	<b>1 256 838</b>	<b>970 077</b>	<b>286 761</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>5 531 747</b>	<b>5 244 986</b>	<b>286 761</b>	<b>0</b>

### **NOTE 11 – Disponibilités**

<b>En Euros</b>	<b>Brut 2009-06</b>	<b>Provisions</b>	<b>Net 2009-06</b>	<b>Net 2008-12</b>
Valeurs mobilières de place	0	0	0	0
Disponibilités	421 244	0	421 244	9 192
Caisse	23 748	0	23 748	21 848
<b>Total</b>	<b>444 992</b>	<b>0</b>	<b>444 992</b>	<b>31 039</b>

### **NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF**

#### **NOTE 12 – Capitaux propres**

*Variation des capitaux propres groupe*

<b>En Euros</b>	<b>Capital</b>	<b>Primes liées au capital</b>	<b>Réserves</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>Capitaux propres part du groupe</b>
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2008-12</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>433 392</b>	<b>187 404</b>	<b>2 970 796</b>
Affectation du résultat			187 404	-187 404	
Dividendes versés					
Augmentation de capital	0	0			
Variation des taux de change					
Changement de méthodes comptables					
Résultats				235 151	
Autres mouvements			-37 969		
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2008-12</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>582 827</b>	<b>235 151</b>	<b>3 167 978</b>
Affectation du résultat			235 151	-235 151	
Dividendes versés					
Augmentation de capital					
Variation des taux de change					
Changement de méthodes comptables					
Résultats				235 151	
Autres mouvements			-1 209		
<b>Situation 2009-06</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>816 768</b>	<b>543 219</b>	<b>3 709 988</b>

## **NOTE 13 – Intérêts minoritaires**

### *Variation des intérêts minoritaires*

<b>En €</b>	<b>Réserves</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>Total des intérêts Minoritaires</b>
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2008-12</b>	<b>41 715</b>	<b>34 561</b>	<b>76 276</b>
Affectation du résultat		-34 561	
Résultat 2007	34 561		
Augmentation de capital			
Variation des taux de change			
Variation de périmètre	151 093		
Part des minoritaires dans le résultat		30 412	
Autres mouvements	30 412		
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2008-12</b>	<b>257 781</b>	<b>30 412</b>	<b>288 193</b>
Affectation du résultat			
Résultat 2007			
Augmentation de capital			
Variation des taux de change			
Variation de périmètre	-257 781	-30 412	-288 193
Part des minoritaires dans le résultat			
Autres mouvements			
<b>Situation 2009-06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **NOTE 14 – Provisions**

<b>En Euros</b>	<b>Ouverture</b>	<b>Dotations</b>	<b>Utilisations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Var. de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>Clôture</b>
Provisions pour charges	0						0
Provisions pour pensions de retraites	0						0
Provisions pour litiges	0						0
Titres mis en équivalence	0						0
<b>Total provisions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecarts d'acquisition passif	350 443	0	0	25 113	236 919		612 475
Reprises / écarts d'acquisition	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ecarts d'acquisition nets</b>	<b>350 443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 113</b>	<b>236 919</b>	<b>0</b>	<b>612 475</b>
<b>Total</b>	<b>350 443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 113</b>	<b>236 919</b>	<b>0</b>	<b>612 475</b>

## NOTE 15 – Dettes financières

En Euros	Mouvements de l'exercice					Clôture
	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 069 283		-648 569	304 382		4 725 097
<i>dont emprunts en crédit-bail</i>	<i>2 222 714</i>		<i>-107 668</i>			<i>2 115 046</i>
Dépôt et cautionnement reçus	2 957 963			581 732		3 539 695
Emprunt obligataire	0					
Prêt participatif	0					
Autres emprunts et dettes assimilées	0					
Intérêts courus sur emprunts	0					
Concours bancaires courants	225 897				57 636	283 533
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>8 253 144</b>	<b>0</b>	<b>-648 569</b>	<b>886 114</b>	<b>57 636</b>	<b>8 548 325</b>

## Echéancier des dettes financières

	Echéancier des dettes		
	2009-06	< N+1	De N+1 et plus
Emprunts Obligataire	0	0	
Emprunts auprès des établis de crédit	4 725 097	1 454 847	3 270 250
Prêt participatif	0	0	
Dépôts et cautionnements reçus	3 539 695	3 539 695	
Intérêts courus sur emprunts	0	0	
Concours bancaires courants	283 533	283 533	
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>8 548 325</b>	<b>5 278 075</b>	<b>3 270 050</b>

## Analyse des dettes par devise et taux

En Euros	Analyse des dettes et devises par taux			Euros
	2009-06	Taux fixe	Taux variable	
Emprunt Obligataire	0	0		
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 725 097	4 725 097		
Dépôts et cautionnement reçus	3 539 695	NA		
Prêt participatif	0	0		
Autres emprunts et dettes assimilées	0	0		
Concours bancaires	0	0		
<b>Total dettes financières MLT</b>	<b>8 264 792</b>	<b>4 725 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Concours bancaires (trésorerie passive)	283 533	283 533		
Concours bancaires (dettes)	0	0		
Intérêts courus non échus-passif	0	0		
<b>Total dettes financières CT</b>	<b>283 533</b>	<b>283 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>8 548 325</b>	<b>5 008 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **NOTE 16 – Dettes d’exploitation et autres comptes de régularisation**

	2009-06	2008-12
Fournisseurs	2 619 753	1 930 565
Avoir à émettre		25 586
Dettes sociales	68 460	57 285
Dettes fiscales	750 870	293 462
<b>Sous-total Dettes d’exploitation</b>	<b>3 439 083</b>	<b>2 306 897</b>
Comptes courants – passif	1 608 061	2 382 713
IDP	14 640	7 712
Autres dettes	6 012 540	281 236
<b>Sous-total Autres dettes</b>	<b>7 635 241</b>	<b>2 671 662</b>
Comptes de régularisation	8 500	914 861
<b>Sous-total Comptes de régularisation</b>	<b>8 500</b>	<b>914 861</b>
<b>Total</b>	<b>11 082 824</b>	<b>5 893 421</b>

## **NOTE 17 – Instruments financiers**

- Néant –

## **NOTE 18 – Engagements hors bilan**

**Engagements donnés :**

Néant.

## **POSTES DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

### **NOTE 19 – Chiffre d’Affaires**

Information géographique et sectorielle sur le chiffre d’affaires et le résultat d’exploitation :  
Le groupe réalise la totalité de son chiffre d’affaires en France.

### **NOTE 19-1 – Personnel et effectifs**

Au 30/06/2009, la société compte 7 salariés tout comme au 31/12/2008.

## **NOTE 20 – Amortissements et provisions**

<b>En Euros</b>	<b>2009-06</b>	<b>2008-12</b>
<b>DAP Immobilisations incorporelles</b>	0	0
<b>DAP Immobilisations corporelles</b>	<b>487 131</b>	<b>838 435</b>
Dotations aux provisions sur actifs circulants	0	380 650
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	1 842
<b>Total Dotations d'Exploitation</b>	<b>487 131</b>	<b>1 220 927</b>
Reprise aux amort et prov immo	0	0
Reprise aux provisions sur actif circulant	0	0
Reprise aux provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total Reprises d'Exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Net</b>	<b>487 131</b>	<b>1 220 927</b>

## **NOTE 21 – Résultat financier**

<b>En Euros</b>	<b>2009-06</b>	<b>2008-12</b>
Charges d'intérêts	<b>-247 814</b>	<b>-227 945</b>
Résultat sur change	0	0
Produits nets sur cession de VMP	7 625	0
Autres produits et charges financières	0	17 854
Dot/Rep sur provisions financières	0	0
<b>Total Résultat financier</b>	<b>-240 189</b>	<b>-210 091</b>

## **NOTE 22 – Résultat exceptionnel**

<b>En Euros</b>	<b>2009-06</b>	<b>2008-12</b>
Produits exceptionnels divers	63 637	
Pénalités amendes	-79 950	0
Autres produits (charges) exceptionnels(s)	-6 407	-2 275
<b>Total Résultat Exceptionnel</b>	<b>-22 720</b>	<b>-2 275</b>

## **NOTE 23 – Impôts**

Au 30 juin 2009, le Groupe a constaté dans les comptes consolidés les actifs d'impôts différés en fonction du caractère jugé probable de leur récupération.

Les charges au 30 juin 2009 sont estimées en fonction du taux théorique (33,33%)

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / ou PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>En Euros</b>
Charge / (produit d'impôt courant)	290 569
Charge / (produit d'impôt différé)	27 361
<b>Total de l'impôt</b>	<b>317 930</b>
<b>PREUVE D'IMPOT</b>	
Résultat consolidé avant impôts	635 871
Charge / Produit d'impôt	317 930
<b>Résultat consolidé avant l'impôt</b>	<b>953 801</b>
Taux d'impôt théorique	33,33%
Impôt théorique	317 934
Impacts :	
Divers	-4
<b>Total Impôt Effectif</b>	<b>-317 930</b>

### **Ventilation des actifs (passifs) nets d'impôts différés.**

Au 30 juin 2009, les passifs nets d'impôts différés s'établissaient comme suit :

<b>En Euros</b>	<b>2009-06</b>
Différences temporaires	0
Retraitements fiscaux et harmonisation	0
Déficits reportables	0
Crédit Bail	7 712
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>7 712</b>
Actifs d'impôts différés	0
Passifs d'impôts différés	7 712
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>-7 712</b>

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **NOTE 24 – Evènements postérieurs à la date de l'arrêté au 30 juin 2009**

N/A.

## **21.6 Date des dernières informations financières**

Les dernières informations financières sont celles relatives aux comptes consolidés semestriels clos le 30 juin 2009.

## **21.7 Politique de distribution de dividendes**

La Société n'a distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices.

EURASIA GROUPE entend consacrer, à moyen terme, sauf élément exceptionnel, l'ensemble de ses ressources au financement de sa croissance.

## **21.8 Procédure judiciaire et d'arbitrage**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

## **21.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 31 décembre 2008.

## 22 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 22.1 Capital social

#### 22.1.1 Montant du capital social (article 7)

Le capital social est fixé à la somme de six cent cinq mille sept cent douze euros et cent vingt cinq centimes (605 712,125). Il est divisé en sept millions cent vingt-six mille et vingt cinq (7 126 025) actions de 0,0850 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

#### 22.1.2 Titres non représentatifs du capital

Néant

#### 22.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou par ses filiales

EURASIA GROUPE ne détient aucune de ses propres actions.

#### 22.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

Néant

#### 22.1.5 Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital

Néant

#### 22.1.6 Capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Néant

## 22.1.7 Evolution du capital social

Date	Nature de l'opération	Augmentation de capital	Réduction de capital	Prime d'émission	Nombre d'actions créées	Nombre d'actions annulées	Valeur nominale	Nombre d'action cumulé	Capital après opération
13/07/93	Création	50 000 F		0	500		100 F	500	50 000 F
28/12/98	Augmentation de capital par incorporation de réserves	200 000 F		0	0		500 F	500	250 000 F
01/12/01	Augmentation de capital par incorporation de réserves et du report à nouveau	211 887,75 €		0	0		500 €	500	250 000 €
02/08/04	Augmentation de capital par incorporation de réserves et du report à nouveau	600 000 €		0	0		1 700 €	500	850 000 €
14/12/04	Augmentation de capital	425 000 €		1 075 000 €	250		1 700 €	750	1 275 000 €
26/10/09	Réduction du capital par rachat de 463 actions et annulation des dites actions		787 100 €			463	1 700 €	287	487 900 €
26/10/09	Division du nominal				5 739 713		0,085 €	5 740 000	487 900 €
20/01/10	Augmentation de capital	117 812,125 €		12 578 176,875 €	1 386 025		0,085 €	7 126 025	605 712,125 €

## **22.2 Acte constitutif et statuts**

### **22.2.1 Objet social (article 2 des statuts)**

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- Importation et exportation, fabrication, sous-traitance, d'articles de bazar, cadre et articles en bois, produits en plastique, rideaux, articles d'ameublement et de décoration de la maison,
- Vente au détail, aux chaînes de magasin de détail et solderie des articles suivants : habillement, maroquinerie, bijoux fantaisie, articles de voyage, cadeaux, gadgets, jouets, ainsi que tous les accessoires,
- Magasin articles de sport, textiles, chaussures,
- La vente ambulante de tout article,
- Le courtage, la représentation et le négoce de tous services ou marchandises,
- L'acquisition de biens immobiliers ou de fonds de commerce, la prise à bail de biens immobiliers, la gestion, l'administration ou l'exploitation de ses biens immobiliers ou baux par tous moyens y compris la location ou sous-location.

Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement en totalité ou en partie à l'objet ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire, connexe ou susceptible d'en favoriser la réalisation, le tout, tant pour elle que pour le compte d'un tiers ou en participation directe ou indirecte, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandites de fusion ou d'absorption, d'avances de souscriptions ou d'achats de titres ou droits de cession ou locations, de toutes parties de ces biens et droits immobiliers ou par tout autre mode.

### **22.2.2 Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction**

#### **Conseil d'Administration (article 14 des statuts)**

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six années ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de quatre-vingt-dix ans, sa nomination a pour effet de porter à plus de la moitié des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Lorsque cette limite est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce cas, celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

En cas de vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans les conditions prévues par l'article L. 225-24 du Code de commerce. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre d'administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action.

### **Organisation du Conseil (article 15 des statuts)**

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante-dix ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil peut également désigner un ou deux vice-présidents et un secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le président de séance.

### **Délibération du Conseil (article 16 des statuts)**

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

#### **Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 17 des statuts)**

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 par la loi 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.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration 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.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

#### **Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)**

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

## **Direction Générale (article 19 des statuts)**

### 1- Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'Administration précise dans sa délibération la durée pour laquelle cette modalité d'exercice de la direction générale est prise.

### 2- Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante-dix ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses 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.

Il 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.

### 3- Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

La limite d'âge est fixée à 70 ans. Lorsqu'un Directeur Général délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

### **Rémunération des dirigeants (article 20 des statuts)**

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des directeurs généraux délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

#### **Cumul des mandats (article 21 des statuts)**

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats d'administrateur ou membre de Conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français, sauf dérogation prévue par la loi.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de directeur général ou de membre du directoire ou de directeur général unique de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français, sauf dérogation prévue par la loi.

Sans préjudice des dispositions précédentes, une personne physique ne peut exercer plus de cinq mandats de directeur général, de membre du directoire, de directeur général unique, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français, sauf dérogation prévue par la loi.

Toute personne physique qui se trouve en infraction avec les dispositions relatives au cumul doit se démettre de l'un de ses mandats dans les trois mois de sa nomination, ou du mandat en cause dans les trois mois de l'événement ayant entraîné la disparition de l'une des conditions fixées par la loi en cas de dérogation. A l'expiration de ce délai, la personne est démise d'office et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

### **22.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société**

#### **Forme des actions (article 10 des statuts)**

Les actions sont au porteur ou nominatives, au choix de l'actionnaire. Dans ce second cas, les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires, à savoir :

- en compte nominatif pur, auprès de la société,
- en compte nominatif administré, auprès d'un intermédiaire habilité,

L'inscription en compte nominatif pur devra se faire par la voie recommandée avec accusé de réception au siège social de la société.

Elles sont inscrites dans les comptes tenus par la société, par un mandataire désigné à cet effet, ou par un intermédiaire habilité.

Tout actionnaire peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription.

La société ou son mandataire peut demander à tout moment à tout organisme ou intermédiaire, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de révéler l'identité des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

### **Libération des actions (article 9 des statuts)**

#### a) Actions de numéraire

Toute souscription de numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision du conseil d'administration dans des conditions qu'il fixe et dans un délai qui ne peut excéder 5 ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les actions de numéraire dont le montant résulte pour partie d'une incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, et pour partie d'une libération en espèces, doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.

L'actionnaire qui n'effectue pas les versements exigibles sur les actions à leur échéance est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, redevable à la société d'un intérêt de retard calculé jour par jour, à partir de la date d'exigibilité, au taux de l'intérêt légal.

La société dispose, pour obtenir le versement de ces sommes, du droit d'exécution et des sanctions prévues par la loi.

#### b) Actions d'apport

Les actions d'apport sont intégralement libérées dès leur émission.

### **Transmission des actions (article 11 des statuts)**

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Les cessions ou transmissions d'actions sont réalisées dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)**

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Elle donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts, aux assemblées générales et au vote des résolutions.

Toutefois, un droit de vote double est accordé aux titulaires d'actions nominatives entièrement libérées lorsque ces actions sont inscrites depuis deux ans au moins au nom d'un même titulaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission aux actions attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale. Les actionnaires sont responsables du passif social dans la limite du montant nominal des actions qu'ils possèdent. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe et la cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement, que la part dans les fonds de réserves.

Les héritiers, ayants droits ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

### **Indivisibilité des actions, (article 13 des statuts)**

A l'égard de la société, les titres sont indivisibles, sous réserve des dispositions suivantes :

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires, sauf convention contraire notifiée à la société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du président du tribunal de commerce, statuant en référé.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage. Le droit de l'actionnaire d'obtenir communication des documents sociaux appartient également à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier d'actions.

### **Affectation et répartition des bénéfices (article 34 des statuts)**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

#### **22.2.4 Conditions régissant les Assemblées générales d'actionnaires**

##### **Assemblées Générales (article 24 des statuts)**

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires.

Elles ne délibèrent que si les actionnaires y participant possèdent au moins, sur première convocation, la moitié et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant droit de vote dont il est envisagé de modifier les droits.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires.

##### **Convocation et lieu de réunion Assemblées Générales (article 25 des statuts)**

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'Administration, soit par les Commissaires aux Comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est effectuée selon les modalités prévues par la loi.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

##### **Ordre du jour (article 26 des statuts)**

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées dans les conditions légales et réglementaires.

Le comité d'entreprise peut également requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

#### **Accès aux Assemblées - pouvoirs (article 27 des statuts)**

Tout actionnaire peut participer personnellement, par mandataire ou par correspondance, aux assemblées générales, de quelque nature qu'elles soient.

Les titulaires d'actions au porteur doivent justifier de leur qualité d'actionnaire par la présentation d'un certificat établi par l'intermédiaire habilité, teneur du compte de l'actionnaire, et constatant l'indisponibilité jusqu'à la date de l'assemblée, des actions inscrites en compte.

Toutefois, leur droit de participer aux assemblées est subordonné au dépôt du certificat d'immobilisation de leurs actions 3 jours ouvrés au moins avant la réunion.

Les titulaires d'actions nominatives sont admis sur simple justification de leur identité.

Toutefois, leur droit de participer aux assemblées est subordonné à l'inscription en compte de leurs actions 3 jours ouvrés au moins avant la réunion.

Les actionnaires qui n'ont pas libéré leurs actions des versements exigibles n'ont pas accès à l'assemblée.

#### **Droit de communication des actionnaires (article 28 des statuts)**

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

### **Feuille de présence – bureau – procès-verbaux (article 29 des statuts)**

Une feuille de présence, dûment émarginée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé, désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

### **Assemblée Générale Ordinaire (article 30 des statuts)**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

### **Assemblée Générale Extraordinaire (article 31 des statuts)**

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions ; elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

#### **22.2.5 Dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

Néant

#### **22.2.6 Franchissement de seuils (article 13 bis des statuts)**

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir directement ou indirectement une fraction de capital ou des droits de vote définie par le code de commerce, doit porter à la connaissance de la société et des autorités boursières, dans les conditions légales des articles L.233-7 et suivants du Code de Commerce et réglementaires, le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède. Les mêmes informations sont également fournies lorsque la participation au capital devient inférieure aux mêmes seuils.

En cas de non respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5% du capital social, les actions et droits de vote non régulièrement déclarés sont privés du droit de vote dans toute assemblée qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

#### **22.2.7 Stipulations particulières régissant les modifications du capital**

Néant

## 23 CONTRATS IMPORTANTS

La Société n'a pas enregistré de contrats importants autres que ceux signés dans le cadre normal de ses activités.

## 24 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Néant

## 25 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Offering Circular sont disponibles sans frais auprès d'EURASIA GROUPE - 28/34 rue Thomas Edison – 92230 GENNEVILLIERS ainsi que sur le site Internet d'Alternext ([www.alternext.fr](http://www.alternext.fr)).

EURASIA GROUPE atteste que, pendant la durée de validité du présent document, les copies des documents suivants peuvent être consultés et/ou demandés au siège de la Société :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande d'EURASIA GROUPE,
- les informations financières historiques d'EURASIA GROUPE pour chacun des deux exercices précédents la publication du présent document.

## 26 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 7.2 « Présentation des Sociétés du Groupe » du présent Offering Circular.