

**EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI**  
**Société anonyme au capital de 676.673,48 euros**  
**Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS**  
**328 718 499 RCS PARIS**

---

**FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION**  
**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE CONVOQUEE**  
**LE 30 JUIN 2014 A 11 HEURES,**  
**72, RUE DE LA HAIE COQ 93300 AUBERVILLIERS**

Nom, prénom :

Adresse :

Nombre d'actions :                      au porteur\*     au nominatif

*\*(Cocher la case correspondant à votre situation)*

**Choisissez 1 ou 2 ou 3**

*(En cochant la case correspondante)*

**Important : avant d'exercer votre choix 1, 2, 3, veuillez prendre connaissance des instructions et précisions en page 3 du présent formulaire**

<b>1</b>	<b>JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT et l'autorise à voter en mon nom</b> <i>Reportez-vous à la partie 4, page 2 pour dater et signer sans remplir les parties 2 et 3)</i>
----------	---

<b>2</b>	<b>VOTE PAR CORRESPONDANCE</b>
----------	--------------------------------

RESOLUTIONS	VOTE FAVORABLE*	VOTE DEFAVORABLE*	ABSTENTION*
PREMIERE RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION
DEUXIEME RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION
TROISIEME RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION
QUATRIEME RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION
CINQUIEME RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION

RESOLUTIONS	VOTE FAVORABLE*	VOTE DEFAVOTABLE*	ABSTENTION*
SIXIEME RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION
SEPTIEME RESOLUTION	OUI	NON	ABSTENTION

(\*Rayer les mentions inutiles)

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés aux assemblées\* :

- Je donne pouvoir au Président de voter en mon nom
- Je m'abstiens (l'abstention équivaut à un vote négatif)
- Je donne procuration à M \_\_\_\_\_  
De voter en mon nom

\*(cocher la case correspondant à votre choix puis préciser si nécessaire le nom de votre mandataire et dater et signer en partie 4 ci-dessous)

3	<b>POUVOIR A UNE PERSONNE DENOMMEE</b>
---	--

Je donne pouvoir à \_\_\_\_\_

Pour me représenter à l'Assemblée mentionnée ci-dessus.

(Dater et signer en partie 4 - Ne pas utiliser les parties 2 et 3)

4	<p>A _____</p> <p>LE _____</p> <p><b>Personne morales actionnaires/représentant légaux : identité du représentant</b></p> <p><b>Nom :</b></p> <p><b>Prénom :</b></p> <p><b>Qualité :</b></p>	<p><b>SIGNATURE :</b></p>
---	--	---------------------------

## PRECISIONS

Indiquer vos Nom, prénom et adresse en majuscules d'imprimerie.

Au cas où les parties 2 et 3 seraient utilisées simultanément, la Société considérerait votre réponse comme étant une procuration, sous réserve des votes exprimés dans le formulaire par correspondance.

Pour les amendements et les résolutions nouvelles éventuellement présentées à l'assemblée, cochez la case de votre choix dans le cadre prévu à cet effet.

**Signature** : Pour les personnes morales, indiquez les noms, prénoms et qualité du signataire.

Si le signataire n'est pas lui-même actionnaire (ex. : administrateur légal, tuteur, etc.), il doit mentionner ses noms, prénoms et la qualité en laquelle il signe.

**Les formulaires de vote par correspondance/procuration, accompagnés de leurs annexes, ne seront pris en compte qu'à la condition d'être parvenus à la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – Service Actionnaires – 72, rue de la Haie Coq 93300 AUBERVILLIERS, trois (3) jours avant la date de l'assemblée générale soit le 27 juin 2014 au plus tard et être accompagnés, pour ceux provenant des actionnaires au porteur, d'une attestation de participation.**

## IMPORTANT : INSTRUCTIONS D'ORDRE GENERAL

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, l'actionnaire peut :

- soit renvoyer le formulaire sans indiquer de mandataire, c'est-à-dire donner pouvoir au Président : vous choisissez 1 ; dans ce cas, ne faites rien d'autre que cochez le numéro 1 et dater et signer dans le cadre 4 page 2 ;
- soit voter par correspondance : vous choisissez 2 ; dans ce cas cochez le numéro 2 et exprimez votre vote par OUI, NON ou ABSTENTION en rayant les mentions inutiles;
- soit se faire représenter par un autre actionnaire ou son conjoint : vous choisissez 3 ; dans ce cas, cochez le numéro 3 et indiquez sous le cadre 3 le nom de la personne qui vous représentera.

**SELON LA REGLEMENTATION, S'ABSTENIR EQUIVAUT A VOTER NON. De même, selon cette réglementation, ne pas indiquer de sens de vote équivaut à voter "NON".**

Le texte des résolutions, la demande d'envoi de documents, le tableau des résultats des cinq derniers exercices ainsi qu'un exposé sommaire de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 figurent en annexe à la présente formule ci-après.

Justification de votre qualité d'actionnaire (art. D. 136 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967) :

- Si vos actions sont inscrites en compte directement chez la Société (nominatifs pur ou administrés) vous n'avez aucune démarche à faire pour apporter cette preuve ;
- Si vos actions sont inscrites en compte chez un intermédiaire financier (banque ou société de bourse), demandez à celui-ci de vous remettre l'attestation de participation qu'il conviendra impérativement de joindre au formulaire de vote.

**ANNEXE 1**  
**CODE DE COMMERCE (EXTRAITS)**

**Article L. 225-106 du Code de commerce**

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Tout actionnaire peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les clauses contraires aux dispositions des alinéas précédents sont réputées non écrites. Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration ou le Directoire, selon le cas, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

**Article L. 225-107 du Code de commerce**

Tout actionnaire peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret. Les dispositions contraires des statuts sont réputées non écrites.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans des conditions de délais fixées par décret. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

**Art. R. 225-77 du Code de commerce**

La date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée, sauf délai plus court prévu par les statuts. Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la société jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.

Les formulaires de vote par correspondance reçus par la société comportent :

1° Les nom, prénom usuel et domicile de l'actionnaire;

2° L'indication de la forme, nominative ou au porteur, sous laquelle sont détenus les titres et du nombre de ces derniers, ainsi qu'une mention constatant l'inscription des titres soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par *(Décr. n° 2009-295 du 16 mars 2009, art. 4)* «un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier». L'attestation de participation prévue à l'article R. 225-85 est annexée au formulaire;

3° La signature, le cas échéant électronique, de l'actionnaire ou de son représentant légal ou judiciaire. Lorsque la société décide, conformément aux statuts, de permettre la participation des actionnaires aux assemblées générales par des moyens de communication électronique, cette signature électronique peut résulter d'un procédé fiable d'identification de l'actionnaire, garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.»

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société par une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

**ANNEXE 2**

**PROJETS DE RESOLUTIONS QUI SERONT SOUMIS AU VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 30 JUIN 2014**

**Première résolution : (Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2013 et approbation des charges non déductibles fiscalement)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2013, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître une perte s'élevant à (117.142) euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulés comprennent une somme de 150 € correspondant au montant des dépenses non déductibles fiscalement et visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

**Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2013, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 2.253 K€ euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Troisième résolution : (Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées et qui se sont poursuivies au cour de l'exercice clos le 31 décembre 2013;

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucun engagement, relevant des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé et qu'aucun engagement antérieurement autorisé par le Conseil, ne s'est poursuivi au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;

Enfin, l'Assemblée Générale approuve les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce.

**Quatrième résolution : (Affectation du résultat)**

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 se soldent par une perte de -117.142 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à -1.452.440 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de - 1.569.582 euros.

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

#### **Cinquième résolution : (Quitus aux administrateurs)**

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### **Sixième résolution : (Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la plus prochaine Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2014, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourront être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de trois euros (3 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 20.300.205 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il

y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

**Septième résolution : (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)**

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



### **ANNEXE 3**

**Demande d'envoi de documents et renseignements visés par l'article R.225-83 du Code de Commerce**

**EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI**

Société anonyme au capital de 676.673,48 euros

Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

328 718 499 RCS PARIS

---

**Demande d'envoi de documents et renseignements visés par l'article R.225-83 du Code de Commerce**

Je soussigné<sup>1</sup> :

Propriétaire de \_\_\_\_\_ actions nominatives / au porteur<sup>2</sup> inscrites en compte chez \_\_\_\_\_

de la société<sup>3</sup> :

**EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS -EFI**

Société anonyme au capital de 676.673,48 euros

Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

328 718 499 RCS PARIS

Demande l'envoi de documents et renseignements, visés par l'article R.225-83 du Code de Commerce, concernant l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 juin 2014.

Je demande en outre, dans le cadre des dispositions de l'article R.225-88 alinéa 3 du Code de Commerce, à bénéficier de l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.<sup>4</sup>

*Ou*

Je ne souhaite pas bénéficier de la faculté qui m'est offerte par l'article R.225-88 alinéa 3 du Code de Commerce de recevoir, à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures, les documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce

Fait à

Le

\_\_\_\_\_

*(Signature)*

<sup>1</sup> Nom, prénoms, dénomination sociale, adresse

<sup>2</sup> Barrer la mention inutile

<sup>3</sup> Indication de la banque, de l'établissement financier ou du courtier en ligne, etc. teneur de compte (le demandeur doit justifier de sa qualité d'actionnaire par l'envoi d'une attestation de détention délivrée par l'Intermédiaire habilité)

<sup>4</sup> Cette disposition ne concerne que les actionnaires nominatifs – Barrer la mention inutile

**ANNEXE 4**  
**TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES LA SOCIETE**

Exercices	2009	2010	2011	2012	2013
-----------	------	------	------	------	------

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

Capital social	26.666.939	26.666.939	26.666.939	676.673,48	676.673,48
Nombre d'actions émises	66.667.348	66.667.348	66.667.348	67.667.348	67.667.348
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

**2- Résultat global des opérations :**

Chiffre d'affaires H.T.	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	- 148.142	- 25.3423583	- 76.505	- 146.107	- 117.032
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	31.251	110
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	- 43.624.258	78.128.938	- 76.544	- 177.358	- 117.142
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0

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

Résultat après impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0	1,17	0	0	0
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

**4- Personnel :**

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	0

## ANNEXE 5

**TABLEAU DES RESULTATS DES TROIS EXERCICES CLOS DU GROUPE DEPUIS SA CONSTITUTION  
(en milliers d'euros)**

Exercices	2011	2012	2013
-----------	------	------	------

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

Capital social	100	677	677
Nombre d'actions Emises	66.667.348	67.667.348	67.667.348
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0

**2- Résultat global des opérations :**

Produit des activités ordinaires H.T.	31	4.825	4.856
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et Provisions	29	1.618	2.997
Impôt sur les bénéfices	0	- 376	- 688
Résultat après impôts, Amortissements et Provisions	29	1.242	2.253
Montant des bénéfices Distribués	0	0	0

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

Résultat avant impôts et Participation mais avant Amortissements et Provisions	0,000435	0,025	0,04
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et Provisions	0,000435	0,023	0,03
Dividende versé à chaque action	0	0	0

**4- Personnel :**

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	0	0	0
Montant de la masse Salariale	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales....)	0	0	0

## ANNEXE 6

### EXPOSE DES MOTIFS DES RESOLUTIONS ET INDICATION DE LEUR AUTEUR

Le texte des résolutions a été établi par le conseil d'administration de la Société, les motifs y relatifs étant exposés dans le rapport qu'il a établi à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 30 juin 2014.

#### **Approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés et affectation des résultats**

Les première, deuxième et quatrième résolutions ont pour objet d'approuver :

- les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2013 qui font apparaître une perte de (117.142) euros et de décider l'affectation de ce résultat en totalité au poste «report à nouveau».
- Les comptes consolidés du groupe qui font apparaître un bénéfice de 2.253 K€ euros. .

#### **Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce et engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce**

La troisième résolution a pour objet l'approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce dont il est fait état dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

#### **Quitus aux membres du conseil d'administration et au commissaire aux comptes**

Il est proposé à l'assemblée générale, aux termes de la cinquième résolution, de donner quitus aux membres du conseil d'administration pour l'exécution de leur mandat.

#### **Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les titres de la société aux fins de permettre l'achat d'actions de la Société.**

La sixième résolution a pour objet de conférer au Conseil d'administration, pour une période de 18 mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social.

#### **Pouvoirs en vue des formalités légales**

La septième résolution a pour objet de donner tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal constatant les délibérations de l'assemblée générale pour effectuer toutes formalités prévues par la législation en vigueur.

## ANNEXE 7

### EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE AU COUR DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

#### 1. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI est une filiale de la société EURASIA GROUPE, elle-même spécialisée dans la gestion immobilière.

EFI est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opération de promotion immobilière (vente en l'état futur d'achèvement, ...). Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles ou sociétés en nom collectif.

EFI est dirigée par WANG Hsueh Sheng en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

EFI est cotée sur le marché Nyse Euronext Paris (compartiment C) (Code ISIN FR0000061475-Mnémonique : EFI).

Au 31 décembre 2013, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui exploite le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
  - un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
  - un ensemble immobilier commercial situé à la Courneuve d'une surface de 27.284 m<sup>2</sup> ;
  - un ensemble immobilier commercial et habitation d'une surface 15.140 m<sup>2</sup> situé 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière ;
  - 33,33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain à bâtir de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers sur lequel est en construction un programme d'immobilier commercial.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10.300 m<sup>2</sup> et d'une maison d'habitation.
- 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation en cour de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- 100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly » qui est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 26 logements sont en cours de construction.
- 100% du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE qui n'est pour l'instant propriétaire d'aucun actif immobilier.

#### **1.1 Evènements importants survenus au cours de l'exercice**

##### **1.1.1 Acquisition d'actifs**

Le Groupe EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI (ci-après le « Groupe EFI ») à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers et de participations dans le capital de diverses sociétés propriétaires de biens immobiliers.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Groupe EFI a procédé aux acquisitions suivantes :

✓ **La Société Civile de Construction Vente H.D.**

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a acquis trois immeubles d'habitation qui sont actuellement en cour de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

Les travaux de construction ont commencé et environ 30% de ces travaux sont achevés.

✓ **La SNC « les Jardins du Bailly »**

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 26 logements sont en cours de construction.

A ce jour quatre ventes en l'état futur d'achèvement ont été réalisées pour un prix global de 847.700 € dont 30% ont été appelés à ce jour.

✓ **Le site d'Ozoir-la-Ferrière**

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.140 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand – 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

✓ **L'opération TOURMALINE**

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin 2013 des entrepôts, d'une surface de 27.284 m<sup>2</sup>, situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location et génèrent un loyer de 700.000 € HT annuel.

✓ **Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »**

EFI a versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013.

L'opération de cession n'était pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Le prix de l'opération serait :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous réserve du respect de diverses conditions ;
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€.

✓ **MD IMMO / ZEN**

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne portait aucun actif au 31/12/2013.

### **1.1.2 Le Havre**

Le groupe via la SNC CENTRE EURASIA a acquis en octobre 2011 un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup> pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état future d'achèvement.

Un premier lot de 13.765 m<sup>2</sup> a été vendu pour un prix global de 6.765.000 €. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de cession a été régularisé le 10 janvier 2013.

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ HT, 377 K€ HT et 1.462 représentant 9.186 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de ces ventes s'élevait à 4.450 M€ à fin décembre 2013.

## **1.2 Événements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours**

### **1.2.1 Le site du Havre**

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2013, un lot d'entrepôt, situé au Havre, boulevard Jules Dunant, pour une valeur de 1.460 K€ (HT).

Les travaux de démolition y compris de la station-service et de clôture du site sont entièrement achevés.

Les travaux de construction de gros œuvre sont quasiment terminés et notamment la séparation du bâtiment central par la création d'une rue et le revêtement de façade du bâtiment principal sont achevés.

La phase de second œuvre des bâtiments a débuté courant mars 2014. Ainsi le bâtiment principal situé face à l'avenue Jules Dunant devrait être achevé au mois de septembre 2014.

### **1.2.2 Zen Real Estate**

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière «MD IMMO» qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison d'une surface au sol de 2988 m<sup>2</sup>, partiellement loué et générant un loyer annuel de 800.000 € HT

### **1.2.3 Opération immobilière à Saint Vrain (Essonne)**

Le Groupe, via la SNC Le Jardin du Bailly a acquis, le 17 mars 2014, un terrain à bâtir d'une surface de 6.800 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 1.000.000 €.

Il est donc envisagé de réaliser un programme de construction d'immeubles à usage d'habitation en vue de les vendre en VEFA.

### **1.2.3 Construction d'un immeuble à Aubervilliers**

Le Groupe, via la SNC BONY et sa filiale la SCI du quai Lucien Lefranc, réalise la construction d'un ensemble immobilier de 12 boutiques. Le coût des travaux s'élève à 2,5 K€.

Les travaux devraient s'achever dans le courant de l'été 2014.



### **1.3 Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Sur l'exercice en cours, le groupe EFI va continuer à commercialiser des lots sur le Havre et poursuivre le développement du parc immobilier contrôlé par EFI, en essayant de garder une cohérence sur le plan géographique à savoir région parisienne et nord de la France.

## **2. Chiffres clés des comptes sociaux de l'exercice 2013**

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2013 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

### **Principales données chiffrées:**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31 décembre 2013</b>	<b>31 décembre 2012</b>
Total bilan	6.639	4.274
Total des capitaux propres	383	500
Chiffre d'Affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 117	- 146
Résultat avant impôt	- 117	- 146
Résultat net	- 117	- 177

### **Endettement de la société EFI au 31 décembre 2013**

Endettement financier brut : 4.098 k€ contre au 31 décembre 2012 : 1.648 k€

Endettement financier net\* : 3.992 k€ contre au 31 décembre 2012 : 1.250 k€

\*l'endettement net est égal à endettement brut moins la trésorerie à l'actif.

Il est rappelé que la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 116.882 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à - 116.882 euros contre, -146.107 euros au 31 décembre 2012.

En l'absence de produits et de charges financiers, le résultat financier s'établit à 0 euro comme au 31 décembre 2012.

L'impôt sur les bénéfices s'est élevé à 110 € au 31 décembre 2013.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte d'un montant de (117.142) euros contre une perte de (177.358) euros au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2013, le montant du capital social est de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 383.396 euros.