

# **RAPPORT FINANCIER ANNUEL AU 31 DECEMBRE 2018**

## **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**

## I. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

### Personne responsable du rapport Financier Annuel :

Monsieur WANG Hsueh Sheng  
Président Directeur Général  
Et Président du Conseil d'Administration de la SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

### Attestation :

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**  
**164, Boulevard Hansmann**  
**75 008 PARIS**

Expertises & Services  
Monsieur Philippe RIMMER  
80, Rue Cardinet  
75017 PARIS

NSA  
Monsieur Laurent NAIM  
92, Rue Jouffroy d'Abbans  
75 017 PARIS

Paris, le 07/12/2018

Objet : Lettre d'affirmation

Chers Messieurs,

Cette lettre vous est adressée en application de vos normes d'exercice professionnel, dans le cadre de vos contrôles relatifs à l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS afférent à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018 (ci-après "les Etats Financiers") établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne (ci-après "le Référentiel"). Ces Etats Financiers font apparaître à cette date des capitaux propres 25 303K€uros y compris un bénéfice part du groupe de 1 575K€uros.

En tant que responsable de l'établissement des Etats Financiers et du contrôle interne afférent à leur préparation, nous vous confirmons ci-après, en toute bonne foi et au mieux de notre connaissance, les informations et affirmations qui vous ont été fournies dans le cadre de votre mission :

1. Les Etats Financiers ont été établis conformément au Référentiel décrit dans les notes aux Etats financiers.
2. Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre.

3. Nous avons pris connaissance de l'état, joint en annexe, qui indique l'absence d'anomalies non corrigées relevées lors de l'audit.
4. Nous n'avons pas connaissance de faiblesses significatives du contrôle interne ou de déficiences majeures.
5. A ce jour, nous n'avons connaissance d'aucun événement, autre que ceux déjà pris en compte, qui serait survenu depuis la date de clôture du semestre et qui nécessiterait un traitement comptable ou une mention dans les notes aux Etats financiers et/ou dans le rapport semestriel d'activité.
6. Nous avons mis à votre disposition :
  - tous les documents comptables, les contrats ayant ou pouvant avoir une incidence significative sur les Etats financiers, les procès-verbaux des assemblées générales et des réunions des organes sociaux tenues au cours du semestre et jusqu'à la date de cette lettre, ainsi que
  - les rapports, avis ou positions émanant d'organismes de contrôle ou de tutelle dont le contenu pourrait avoir une incidence significative sur les Etats financiers.
7. Nous vous avons fourni toutes les informations supplémentaires que vous nous avez demandées et laissé libre accès aux personnes au sein de l'entité que vous avez souhaité rencontrer pour les besoins de l'examen limité.
8. Nous vous avons fait part de notre appréciation sur le risque que les Etats Financiers puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes.

Nous n'avons pas connaissance :

- a. de fraudes suspectées ou avérées dont nous avons eu connaissance, et impliquant la direction, des employés ayant un rôle clé dans le dispositif de contrôle interne ou d'autres personnes dès lors que la fraude est susceptible d'entraîner des anomalies significatives dans les Etats Financiers ;
  - b. d'allégations de fraude susceptibles d'avoir un impact sur les Etats Financiers, portées à notre connaissance par des employés, d'anciens employés, des analystes, des régulateurs ou d'autres personnes.
9. Nous avons appliqué, au mieux de notre connaissance, les textes légaux et réglementaires. Des procédures ont été conçues et mises en œuvre dans l'entité, visant à garantir le respect de ces textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas connaissance de cas de non-respect susceptible de conduire à des anomalies significatives dans les Etats Financiers.

10. Toutes les opérations du semestre et toutes les conséquences de tout accord/contrat ont été enregistrées et correctement traduites dans les Etats Financiers.

Les principales hypothèses retenues pour l'établissement des estimations comptables, y compris les évaluations en juste valeur, nous paraissent raisonnables et reflètent nos intentions ainsi que la capacité du groupe, à ce jour, à mener à bien les actions envisagées.

11. Tous les passifs et passifs éventuels dont nous avons connaissance sont inclus dans les Etats Financiers. Nous avons soigneusement examiné, en liaison avec nos conseils juridiques et/ou nos avocats, les divers éléments de nos engagements, les passifs éventuels relatifs notamment aux aspects environnementaux et sociaux, les procès en cours, les déclarations fiscales non prescrites ainsi que toute poursuite judiciaire ou affaire contentieuse. Nous considérons que les provisions et indications complémentaires figurant à ce titre dans nos Etats Financiers reflètent la situation future estimée la plus probable en cohérence avec les décisions prises ou les actions envisagées.

12. L'information que nous vous avons fournie sur l'identification des parties liées ainsi que sur les relations et transactions avec celles-ci est exhaustive. Leur traitement comptable, y compris l'information donnée dans les notes aux états financiers, est conforme au Référentiel. L'information donnée dans le rapport semestriel d'activité est conforme aux dispositions de l'article 222-6 du règlement Général de l'AMF.

Veillez croire, chers Messieurs, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Président du Conseil d'Administration  
Monsieur Hsueh Sheng WANG

A Angers, le 7 décembre 2018



**Annexe à la lettre d'affirmation relative à la période du 01/01/2018 au 30/06/2018**

L'incidence de ces anomalies non corrigées a été considérée comme non significative.

**A - ETAT DES ANOMALIES RELEVÉES ET NON CORRIGÉES AYANT UN IMPACT SUR LE RESULTAT DE LA PERIODE DU 01/01/2018 AU 30/06/2018**

**DESCRIPTION DES ANOMALIES**

**IMPACT SUR LE  
RESULTAT  
L'EXERCICE  
en M€)**

**Néant**

-  
-  
-  
-

*Effet sur le compte de résultat Groupe  
avant Impôts*

*Effet d'impôts*

*Effet après Impôt*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**B - LISTE DES AUTRES ANOMALIES RELEVÉES ET NON CORRIGÉES PORTANT SUR LA PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS OU SUR L'ANNEXE**

- Lister les anomalies relevées

Néant



# EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels

au 31 décembre 2018



## Comptes consolidés au 31 décembre 2018

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
		Net	Net
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	33 155	48 283
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		276	202
Impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>33 431</b>	<b>48 485</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	7.4	8 230	10 423
Clients et comptes rattachés	7.5	2 547	3 026
Autres actifs courants	7.5	8 192	1 653
Trésorerie et équivalents		1 183	1 064
<b>Total actifs courants</b>		<b>20 152</b>	<b>16 166</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>53 583</b>	<b>64 651</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes annexe</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		21 452	13 814
Résultat part du Groupe		1 233	7 681
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>24 365</b>	<b>23 175</b>
Intérêts minoritaires		472	222
<b>Total capitaux propres (1)</b>		<b>24 838</b>	<b>23 397</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	13 823	21 700
Impôts différés		3 875	6 737
Autres passifs non courants	7.8	357	572
<b>Total passifs non courants (2)</b>		<b>18 055</b>	<b>29 009</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		269	506
Autres dettes financières	7.7	1 107	3 447
Fournisseurs et comptes rattachés		4 513	4 587
Autres passifs courants	7.8	4 801	3 705
<b>Total passifs courants (3)</b>		<b>10 690</b>	<b>12 245</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>		<b>53 583</b>	<b>64 651</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	5 164	5 001
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-2 901	-738
Frais de personnel		0	-9
Dotations aux amortissements d'exploitation		-101	-115
Dotations aux provisions d'exploitation		416	1 723
Autres charges	7.10	-2 639	-3 438
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	7 261
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-61</b>	<b>9 685</b>
Charges Financières	7.11	-282	-458
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		91	64
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-252</b>	<b>9 291</b>
Impôts	7.12	1 775	-1 555
<b>Résultat net de la période</b>		<b>1 524</b>	<b>7 737</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>291</b>	<b>56</b>
<b>Part de la société mère</b>		<b>1 233</b>	<b>7 681</b>
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,11
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,11

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

Conformément aux dispositions de la norme IAS1 révisée, le tableau des « Autres éléments du résultat global » présente les charges et produits directement enregistrés en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat de la période</b>		1 524	7 737
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		0	0
<b>Résultat global de l'exercice</b>		1 524	7 737

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé		1 524	7 737
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		0	0
<b>Résultat global consolidé</b>		1 524	7 737

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>( en milliers d'euros )</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2017</b>	677	1 004	0	13 814	7 681	222	23 397
Résultat global consolidé					1 233	291	1 524
Affectation du résultat				7 681	-7 681		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				-42		-42	-84
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2018</b>	677	1 004	0	21 452	1 233	471	24 838

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé		1 524	7 737
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations		-377	-1 735
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	-7 261
Impôts différés		-2 862	1 555
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>-1 715</b>	<b>295</b>
Var. stocks		2 193	-380
Var. créances clients		479	-325
Var. Autres actifs courants		-6 539	1 950
Var. dettes fournisseurs		-74	-106
Var. autres passifs courants		1 095	-1 776
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>		<b>-2 846</b>	<b>-636</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>-4 561</b>	<b>-341</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	-435
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	15 000	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		16	-6
Var. autres passifs non courants	7.15	-119	-438
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>14 897</b>	<b>-879</b>
Emprunts obtenus	7.16	0	0
Remboursements d'emprunts		-5 604	-1 059
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-4 822	2 289
Opérations sur actions propres		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>		<b>-10 425</b>	<b>1 230</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>-90</b>	<b>10</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>		<b>930</b>	<b>919</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	7.18	<b>840</b>	<b>930</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2018**

### **Note 1. Informations générales**

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE) est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 164 boulevard HAUSSMANN, 75008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

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'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, etc.). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2018.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2018, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES**

Au 31 décembre 2018, le groupe EFI est composé des principales filiales suivantes :

- La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), détenue à 99,99 % qui est propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
- La SCI BONY, contrôlée à 99%, qui détient :
  - 33.33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers qui est désormais consolidée par mise en équivalence ;
  - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
- La société EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE), propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 5926 m<sup>2</sup>, situé à Rueil-Malmaison.
- La SNC TOUR DU FORUM détient un terrain d'une surface 2.245 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial, situés 2, avenue du 8 mai 1945 à Sarcelles (prix d'acquisition de 2.700.000€).

Fin janvier 2018, la société EURASIA GESTION PATRIMOINE a procédé à la cession de l'immeuble situé à Rueil-Malmaison au prix de 15 M€.

### **2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements externes sur l'exercice 2018

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2018**

Néant



## Note 4. Règles et méthodes comptables

### 4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2018, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2018 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2018 :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions

Les textes suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée. Cette interprétation est d'application rétrospective ou prospective. Il s'agit d'une interprétation de la norme IAS 21-Effets des variations des cours des monnaies étrangères. Elle vient préciser le cours de change à utiliser lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.
- Amendements à IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement. Ces amendements sont d'application prospective. Ils viennent clarifier les conditions de transfert d'un bien immobilier depuis la catégorie des immeubles de placement ou vers celle-ci. Par ailleurs, il est précisé que la liste d'exemples d'éléments probants attestant un changement d'utilisation est une liste non exhaustive.
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016. La principale norme concernée est IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités. Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser que les dispositions de la norme IFRS 12 s'appliquent également aux intérêts détenus dans des filiales, entreprises associées ou coentreprises classés comme « détenus en vue de la vente » selon IFRS 5 (à l'exception des informations financières résumées qui ne sont pas à fournir).

## **Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations**

### **5.1. BASE D'ÉVALUATION**

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

### **5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES**

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

#### - Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

#### - Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

#### - Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

#### - Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable

disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

### 5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2018. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminées.

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

### 5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

### 5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont

regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

## 5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre 2018, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur =

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice
- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent
- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

Pour les comptes semestriels, le Groupe EFI vérifie uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EFI fait l'objet d'une expertise au moment de l'acquisition des biens.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien peut raisonnablement être vendu en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- La libre volonté du vendeur,
- Un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de sa situation,
- La stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- Des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- Absence de convenances personnelles dans la volonté des parties,

La valeur vénale tient compte de la situation géographique, de la commercialité à céder, et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions actuelles de marché, du taux d'occupation, de la date de renouvellement des baux ainsi que de la nature et de la qualité des immeubles ainsi que des travaux restant à réaliser.

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents (nature, localisation, et ayant lieu à une date la plus proche possible de la date à laquelle l'expertise est effectuée. Les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi critères selon les usages. S'agissant principalement de biens d'investissement et non à usage résidentiel, la méthode par le revenu a été privilégiée.

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La

capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est également tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail, ces derniers étant légèrement supérieurs aux loyers potentiels

Des taux de rendement théoriques ont été retenus en prenant soin de retirer le montant des droits d'enregistrement s'élevant à 6.2% du prix en principal.

### 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES NON INCLUSES DANS LA CATEGORIE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations corporelles n'entrant pas dans la catégorie des immeubles de placement correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leurs prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminués du cumul des amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs, à savoir :

- Entre 3 et 5 ans pour les matériels de bureau
- Entre 3 et 7 ans pour les agencements.

### 5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

#### Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes ainsi que le coût des emprunts.

Le coût des emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif.

#### Dépréciation d'actifs

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses stocks. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable du stock est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette

comptable et la valeur recouvrable du stock.

### 5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

### 5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

#### **Prêts et créances**

Les prêts et créances, acquis ou octroyés, non détenus à des fins de transaction ou non destinés à la vente, sont enregistrés dans l'état de situation financière parmi les « Prêts et créances ». Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Ils peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

#### **Actifs financiers**

Sont comptabilisés en actifs financiers les titres des sociétés non consolidées ainsi que les prêts obligataires. Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti et peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

#### **Titres disponibles à la vente**

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder à tout moment. Ils sont réévalués à leur juste valeur à la date d'arrêté et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

### 5.10 CRÉANCES

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

### 5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

### 5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

### 5.13. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant soit disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.



Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

#### 5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

EFI ne disposant pas de personnel, aucune estimation n'a été retenue.

#### 5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

##### Revenus locatifs

En application de l'IAS 17, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les contrats de baux signés entre EFI et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

##### Ventes en VEFA de programmes immobiliers

Le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont appréhendés selon la méthode de l'avancement.

Le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base du prix de vente prévu dans l'acte notarié multiplié par le taux d'avancement du chantier.

Le taux d'avancement est déterminé sur la base du coût des travaux comptabilisés par rapport aux coûts prévisionnels de l'opération.

#### 5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

#### 5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par activité en le décomposant en trois pôles :

- Le pôle locatif,
- Le pôle promotion immobilière,
- Le siège.

#### 5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

**Note 6 - Périmètre de consolidation****6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES**

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% intérêt
			<b>31/12/2018</b>
SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	328 718 499	IG	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99,99%
BONY SNC	539 396 127	IG	99,00%
BONY A	825 359 482	IG	97,75%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%
H.D.	790 681 399	IG	50,00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)	751 237 025	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%
AREA IMMO	827 550 633	ME	33,33%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33,33%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

**6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE**

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2018.

**Note 7. Notes relatives au bilan au compte de résultat et au tableau des flux de trésorerie****7.1. ECART D'ACQUISITION**

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 31 décembre 2018.

**7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT****7.2.1. Evolution des immeubles de placement**

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>44 889</b>
Acquisitions	
Cessions	-15 000
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>29 889</b>

Le groupe est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à un

contrat de location-financement.

### 7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	8 003	0	156	36 731	44 889
Acquisitions					0
Cessions				15 000	15 000
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	8 003	0	156	21 731	29 889

Les immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant.

### 7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	3 394
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-101
Divers	-28
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	3 265

### 7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2018	Provisions 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
stocks immobiliers	8 230	0	8 230	10 423
<b>Total des stocks</b>	<b>8 230</b>	<b>0</b>	<b>8 230</b>	<b>10 423</b>

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par :

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2018 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2017	315	84	3 810	2 781	3 434	10 423
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks			-2 922		729	-2 193
<b>Stocks au 31/12/2018</b>	<b>315</b>	<b>84</b>	<b>888</b>	<b>2 781</b>	<b>4 162</b>	<b>8 230</b>

## 7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2018	Provisions 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
<b>Clients et comptes rattachés</b>	2 760	-213	2 547	3 026
<b>Autres créances</b>	8 191	0	8 191	1 653
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 039		1 039	970
<i>Autres créances</i>	7 139		7 139	683
<i>Charges constatées d'avance</i>	13		13	0
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>10 951</b>	<b>-213</b>	<b>10 738</b>	<b>4 679</b>

## ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
			<b>31/12/2018</b>		
Actifs financiers non courants		8			8
Stocks				8 230	8 230
Clients et comptes rattachés				2 547	2 547
Autres actifs courants			8 191		8 191
Trésorerie et équivalents	1 183				1 183
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>1 183</b>	<b>8</b>	<b>8 191</b>	<b>10 777</b>	<b>20 158</b>

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

### 7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2018, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2018.

### 7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2018, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

### 7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2018.

### 7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe. Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2018.

La part du capital social ainsi détenue se détaille de la façon suivante :

en nbre d'actions	31/12/2018	31/12/2017
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
<b>Nbre d'actions à la clôture</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

### 7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D. et de la quote-part détenue par EURASIA GROUPE dans la société BONY A.

## 7.7. PASSIFS FINANCIERS

### 7.7.1. Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	11 175	10 414	8 737	1 677	761
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	343	0	0	0	343
Comptes courants	3 143	3 143	3 143	0	0
Dépôts de garantie	266	266	266	0	0
Autres dettes financières	3	0	0	0	3
<b>Total des dettes financières</b>	<b>14 930</b>	<b>13 823</b>	<b>12 146</b>	<b>1 677</b>	<b>1 107</b>

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2018	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	11 175	11 175	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	343	0	343	0
Comptes courants	3 143	0	0	3 143
Dépôts de garantie	266	0	0	266
Autres dettes financières	3	3	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>14 930</b>	<b>11 178</b>	<b>343</b>	<b>3 409</b>

Il n'y a aucun instrument de couverture en place à ce jour.

**7.8. AUTRES PASSIFS**

en milliers €	solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 539	0	0	0	3 539
Dettes sur acquisition immeubles de placement	623	357	357	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	634	0	0	0	634
Produits constatés d'avance	362	0	0	0	362
<b>Total des autres passifs</b>	<b>5 158</b>	<b>357</b>	<b>357</b>	<b>0</b>	<b>4 801</b>

La partie courante des autres passifs a une échéance à moins d'un an.

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2018	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	11 175			11 175
Fournisseurs	CA	4 513			4 513
Autres dettes	CA	5 158			5 158
<b>Total des passifs au 31/12/2017</b>	<b>0</b>	<b>20 846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 846</b>

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

**7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES**

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	1 467	2 270
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	3 697	2 731
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>5 164</b>	<b>5 001</b>

**7.10. AUTRES CHARGES**

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Charges externes	1 475	2 492
Impôts et taxes	1 164	946
<b>Total des autres charges</b>	<b>2 639</b>	<b>3 438</b>

Il existe un contrat de prestation entre EFI et ses filiales d'une part et EURASIA GROUPE d'autre part.

**7.11. CHARGES FINANCIERES**

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	323	458
Intérêts des comptes courants d'associés	-45	0
Autres charges	3	0
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>282</b>	<b>458</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>282</b>	<b>458</b>

**7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES**

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôts exigibles	1 086	0
Impôts différés	-2 862	1 555
<b>Impôts</b>	<b>-1 775</b>	<b>1 555</b>

Les reports déficitaires existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.

Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.



## 7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 233	7 681
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
<b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b>	<b>67 653 348</b>	<b>67 653 348</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11</b>
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
<b>Résultat par action dilué</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11</b>

## 7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	15 000	0
Autres immobilisations	0	-435
Remboursement avances	0	0
<b>Décaissements sur investissements</b>	<b>15 000</b>	<b>-435</b>

## 7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les variations des autres passifs sont restées principalement liées aux opérations avec le Groupe EURASIA.

## 7.16 EMPRUNTS

Le Groupe n'a pas souscrit de nouveaux emprunts sur l'exercice 2018.

## 7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2018.

## 7.18 RAPPROCHEMENT DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AVEC CELLE DE L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Détail de la trésorerie	31/12/2018	31/12/2017
Banques actif	1 183	1 064
Banques passif	343	135
<b>Total</b>	<b>840</b>	<b>930</b>

## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
<b>Actifs non courants</b>				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	30 223	0	2 932	33 155
Autres actifs financiers	276	0	0	276
Impôts différés				0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>30 499</b>	<b>0</b>	<b>2 932</b>	<b>33 431</b>
<b>Actifs courants</b>				0
Stocks	84	8 145	0	8 230
Clients et comptes rattachés	132	2 415	0	2 547
Autres actifs courants	265	1 023	6 904	8 192
Trésorerie et équivalents	1 157	25	0	1 183
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 639</b>	<b>11 609</b>	<b>6 904</b>	<b>20 152</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 138</b>	<b>11 609</b>	<b>9 836</b>	<b>53 583</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>location</b>	<b>Promotion</b>	<b>siège</b>	<b>Total</b>
<b>Capitaux Propres</b>				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	15 333	8 130	-2 011	21 452
Résultat part du Groupe	2 514	24	-1 306	1 233
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>17 847</b>	<b>8 155</b>	<b>-1 637</b>	<b>24 365</b>
Intérêts minoritaires	136	336		472
<b>Total capitaux propres</b>	<b>17 984</b>	<b>8 491</b>	<b>-1 637</b>	<b>24 838</b>
<b>Passifs non courants</b>				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	10 680	0	3 143	13 823
Impôts différés	3 875	0	0	3 875
Autres passifs non courants	357	0	0	357
<b>Total passifs non courants</b>	<b>14 912</b>	<b>0</b>	<b>3 143</b>	<b>18 055</b>
<b>Passifs courants</b>				0
Autres provisions	25	244	0	269
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	777	307	23	1 107
Fournisseurs et comptes rattachés	582	3 823	108	4 513
Autres passifs courants	1 974	1 567	1 260	4 801
<b>Total courants</b>	<b>3 357</b>	<b>5 941</b>	<b>1 391</b>	<b>10 690</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>36 253</b>	<b>14 432</b>	<b>2 898</b>	<b>53 583</b>

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 467	3 697	0	5 164
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-2 901	0	-2 901
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	-1	-91	-101
Dotations aux provisions d'exploitation	179	236	0	416
Autres charges	-1 542	-923	-174	-2 639
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>96</b>	<b>109</b>	<b>-265</b>	<b>-61</b>
Charges Financières	-328	0	46	-282
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	91	0	0	91
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-141</b>	<b>109</b>	<b>-219</b>	<b>-252</b>
Impôts	2 862	0	-1 086	1 775
<b>Résultat net de la période</b>	<b>2 721</b>	<b>109</b>	<b>-1 306</b>	<b>1 524</b>

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucun mandataire social ne perçoit de rémunération des sociétés du périmètre de consolidation.

### 8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société « EURASIA GROUPE » assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 31 décembre 2018, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 143 248 euros.

- Avec la société EURASIA GROUPE, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

Au 31 décembre 2018, EFI a une créance d'un montant de 6 741 615 euros.

## 8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

**8.3.1. Nantissements, cautions et autres garanties (donnés ou reçues)**

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang ) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	1 776
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 749
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	7 650
<b>Total</b>			<b>11 175</b>

Les engagements hors bilan de la SCI LUCIEN LEFRANC, consolidée par mise en équivalence, sont les suivants :

- Hypothèque au 1er rang à hauteur de 2300k€ sur le terrain détenu par la SCI.
- Nantissement d'un dépôt à terme de 330k€ constitué par la SCI.
- Cautionnement solidaire Monsieur Sheng WANG pour 920k€.
- Cautionnement solidaire par deux autres personnes physiques pour 920k€ chacune.
- Cession et délégation loyers commerciaux.

#### 8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

La société et le Groupe EFI sont soumis aux principaux risques suivants liés au financement du groupe :

a) Risque de taux

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières comme EFI et son groupe, dans le développement de ses activités, la Société et ses filiales peuvent donc être exposées à un risque de taux.

L'exposition peut être limitée par le choix du type de taux ou le recours à des instruments de couverture.

b) Risque de change

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société ou ses filiales n'ont aucune activité hors de la zone euro et ne sont donc pas exposées à un quelconque risque de change.

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

EFI et l'ensemble de ses filiales ne détiennent pas de participations dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

Les conditions du marché immobilier peuvent avoir une incidence sur la juste valeur des immeubles de placement.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

Conformément à IFRS 13, les données suivantes ont impacté la juste valeur des immeubles de placement :

	Taux de rendement des	Loyer en € / m <sup>2</sup>
Max	13,57%	230,60
Min	6,43%	50,61
Moy. Pondérée	10,10%	114,06

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 2 670 K€.

f) Risque lié aux respects de ratios financiers (ou covenants)

L'emprunt SAAR Landesbank souscrit par la SCI BONY au cours de l'exercice comporte un engagement du respect de deux ratios :

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 170%. Ce ratio est le résultat des « Loyers hors taxes et hors charges (hors dépôts de garantie) devant être obtenus de l'exploitation de l'Immeuble détenu par BONY » / « Montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt (en ce compris les intérêts et amortissements) pour la période »
  
- Ration LTV qui ne doit pas excéder 58%. Ce ratio correspond, à une date donnée, au rapport entre, d'une part, l'encours du prêt et, d'autre part, la valeur de l'actif immobilier détenu par BONY et donné en garantie.

Les autres emprunts du Groupe ne prévoient pas un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).





Expertises & Services  
80, rue Cardinet  
75017 PARIS

NS Associés  
92, rue Jouffroy d'Abbans  
75017 PARIS

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS*

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS*

---

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

---

---

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**  
Société Anonyme au capital de 676 673 Euros  
Siège social : 164, Boulevard Haussmann  
75008 PARIS

---

*Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31/12/2018*

A l'Assemblée générale de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 16 avril 2019, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes consolidés et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 24 juillet 2019, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes consolidés.

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

**Fondement de l'opinion**

**Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

#### **Points clés de notre audit**

#### **Réponses apportées lors de notre audit**

##### **Justes valeurs des immeubles de placements**

Au 31 décembre 2018, le montant de l'actif immobilisé comptabilisé dans le bilan consolidé s'élève à 39 431 milliers d'euros, dont les immeubles de placements qui font l'objet d'une juste valeur pour un montant de 29 889 milliers d'euros.

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Nous avons considéré que la valeur de ces actifs immobilisés est un point clé de l'audit en raison de leur importance significative dans les comptes du Groupe et parce que la détermination de leur valeur recouvrable le plus souvent basée sur des justes valeurs données par des experts immobiliers, nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations, comme indiqué dans les notes 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par le Groupe pour déterminer la valeur recouvrable des actifs immobilisés, notamment les immeubles de placements. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les justes valeurs données par les experts immobiliers
- analyser la cohérence des prévisions avec les justes valeurs passées, les perspectives de marché, l'historique de performance du Groupe et avons réalisé des analyses de sensibilité sur les taux retenus pour l'évaluation des immeubles.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes 7.2 et 8.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS par l'Assemblée générale du 31 décembre 2014 pour le cabinet Expertises & Services et par l'assemblée générale du 28 juin 2018, pour le cabinet NS Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Expertises & Services était dans la cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la première année, dont respectivement cinquième et première années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

### *Objectif et démarche d'audit*

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris, le 31 juillet 2019

Les commissaires aux Comptes

Expertises & Services

P. RIMMER



NS Associés

L. NAIM



## Comptes consolidés au 31 décembre 2018

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
		Net	Net
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	33 155	48 283
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		276	202
Impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>33 431</b>	<b>48 485</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	7.4	8 230	10 423
Clients et comptes rattachés	7.5	2 547	3 026
Autres actifs courants	7.5	8 192	1 653
Trésorerie et équivalents		1 183	1 064
<b>Total actifs courants</b>		<b>20 152</b>	<b>16 166</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>53 583</b>	<b>64 651</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes annexe</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital		677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		21 452	13 814
Résultat part du Groupe		1 233	7 681
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>24 366</b>	<b>23 176</b>
Intérêts minoritaires		472	222
<b>Total capitaux propres (1)</b>		<b>24 838</b>	<b>23 397</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières		13 823	21 700
Impôts différés		3 875	6 737
Autres passifs non courants		357	572
<b>Total passifs non courants (2)</b>		<b>18 055</b>	<b>29 009</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		269	506
Autres dettes financières		1 107	3 447
Fournisseurs et comptes rattachés		4 513	4 587
Autres passifs courants		4 801	3 705
<b>Total passifs courants (3)</b>		<b>10 690</b>	<b>12 245</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>		<b>53 683</b>	<b>64 651</b>



## II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexé	31/12/2018	31/12/2017
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.0	5 164	5 001
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-2 901	-738
Frais de personnel		0	-9
Dotations aux amortissements d'exploitation		-101	-115
Dotations aux provisions d'exploitation		416	1 723
Autres charges	7.10	-2 839	-3 438
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	7 261
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-61</b>	<b>9 686</b>
Charges Financières	7.11	-282	-458
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		91	84
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-252</b>	<b>9 291</b>
Impôts	7.12	1 775	-1 555
<b>Résultat net de la période</b>		<b>1 524</b>	<b>7 737</b>
Part des minoritaires		291	56
<b>Part de la société mère</b>		<b>1 233</b>	<b>7 681</b>
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,11
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,11

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

Conformément aux dispositions de la norme IAS1 révisée, le tableau des « Autres éléments du résultat global » présente les charges et produits directement enregistrés en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat de la période</b>		<b>1 524</b>	<b>7 737</b>
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global de l'exercice</b>		<b>1 524</b>	<b>7 737</b>

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé		1 524	7 737
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global consolidé</b>		<b>1 524</b>	<b>7 737</b>

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>( en milliers d'euros )</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2017	677	1 004	0	13 814	7 681	222	23 397
Résultat global consolidé					1 233	291	1 524
Affectation du résultat				7 681	-7 681		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				-42		-42	-84
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2018	677	1 004	0	21 452	1 233	471	24 838

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé		1 524	7 737
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations		-377	-1 735
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	-7 261
Impôts différés		-2 862	1 555
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>-1 715</b>	<b>295</b>
Var. stocks		2 193	-380
Var. créances clients		479	-325
Var. Autres actifs courants		-6 539	1 950
Var. dettes fournisseurs		-74	-106
Var. autres passifs courants		1 095	-1 776
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>		<b>-2 846</b>	<b>-636</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>-4 561</b>	<b>-341</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	-435
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	15 000	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		16	-6
Var. autres passifs non courants	7.15	-119	-438
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>14 897</b>	<b>-879</b>
Emprunts obtenus	7.16	0	0
Remboursements d'emprunts		-5 604	-1 059
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-4 822	2 289
Opérations sur actions propres		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>		<b>-10 425</b>	<b>1 230</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>-90</b>	<b>10</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>		<b>930</b>	<b>919</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	7.18	<b>840</b>	<b>930</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2018**

### **Note 1. Informations générales**

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE) est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 164 boulevard HAUSSMANN, 75008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

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'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, etc.). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2018.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2018, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES**

Au 31 décembre 2018, le groupe EFI est composé des principales filiales suivantes :

- La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), détenue à 99,99 % qui est propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
  
- La SCI BONY, contrôlée à 99%, qui détient :
  - 33.33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers qui est désormais consolidée par mise en équivalence ;
  
  - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
  
- La société EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE), propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 5926 m<sup>2</sup>, situé à Rueil-Malmaison.
  
- La SNC TOUR DU FORUM détient un terrain d'une surface 2.245 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial, situés 2, avenue du 8 mai 1945 à Sarcelles (prix d'acquisition de 2.700.000€).

Fin janvier 2018, la société EURASIA GESTION PATRIMOINE a procédé à la cession de l'immeuble situé à Rueil-Malmaison au prix de 15 M€.

### **2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements externes sur l'exercice 2018

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2018**

Néant

## Note 4. Règles et méthodes comptables

### 4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2018, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2018 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2018 :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions

Les textes suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée. Cette interprétation est d'application rétrospective ou prospective. Il s'agit d'une interprétation de la norme IAS 21-Effets des variations des cours des monnaies étrangères. Elle vient préciser le cours de change à utiliser lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.
- Amendements à IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement. Ces amendements sont d'application prospective. Ils viennent clarifier les conditions de transfert d'un bien immobilier depuis la catégorie des immeubles de placement ou vers celle-ci. Par ailleurs, il est précisé que la liste d'exemples d'éléments probants attestant un changement d'utilisation est une liste non exhaustive.
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016. La principale norme concernée est IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités. Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser que les dispositions de la norme IFRS 12 s'appliquent également aux intérêts détenus dans des filiales, entreprises associées ou coentreprises classés comme « détenus en vue de la vente » selon IFRS 5 (à l'exception des informations financières résumées qui ne sont pas à fournir).

## **Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations**

### **5.1. BASE D'ÉVALUATION**

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

### **5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES**

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

#### - Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

#### - Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

#### - Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

#### - Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable



disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

### 5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2018. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminées.

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

### 5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

### 5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont

regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

## 5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre 2018, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur =

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice
- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent
- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

Pour les comptes semestriels, le Groupe EFI vérifie uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EFI fait l'objet d'une expertise au moment de l'acquisition des biens.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien peut raisonnablement être vendu en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- La libre volonté du vendeur,
- Un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de sa situation,
- La stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- Des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- Absence de convenances personnelles dans la volonté des parties,

La valeur vénale tient compte de la situation géographique, de la commercialité à céder, et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions actuelles de marché, du taux d'occupation, de la date de renouvellement des baux ainsi que de la nature et de la qualité des immeubles ainsi que des travaux restant à réaliser.

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents (nature, localisation, et ayant lieu à une date la plus proche possible de la date à laquelle l'expertise est effectuée. Les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi critères selon les usages. S'agissant principalement de biens d'investissement et non à usage résidentiel, la méthode par le revenu a été privilégiée.

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La

capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est également tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail, ces derniers étant légèrement supérieurs aux loyers potentiels

Des taux de rendement théoriques ont été retenus en prenant soin de retirer le montant des droits d'enregistrement s'élevant à 6.2% du prix en principal.

#### 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES NON INCLUSES DANS LA CATEGORIE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations corporelles n'entrant pas dans la catégorie des immeubles de placement correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leurs prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminués du cumul des amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs, à savoir :

- Entre 3 et 5 ans pour les matériels de bureau
- Entre 3 et 7 ans pour les agencements.

#### 5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

##### Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes ainsi que le coût des emprunts.

Le coût des emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif.

##### Dépréciation d'actifs

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses stocks. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable du stock est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette

comptable et la valeur recouvrable du stock.

#### 5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

#### 5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

##### **Prêts et créances**

Les prêts et créances, acquis ou octroyés, non détenus à des fins de transaction ou non destinés à la vente, sont enregistrés dans l'état de situation financière parmi les « Prêts et créances ». Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Ils peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

##### **Actifs financiers**

Sont comptabilisés en actifs financiers les titres des sociétés non consolidées ainsi que les prêts obligataires. Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti et peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

##### **Titres disponibles à la vente**

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder à tout moment. Ils sont réévalués à leur juste valeur à la date d'arrêté et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

#### 5.10 CRÉANCES

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

#### 5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

#### 5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

#### 5.13. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant soit disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

#### 5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

EFI ne disposant pas de personnel, aucune estimation n'a été retenue.

#### 5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

##### **Revenus locatifs**

En application de l'IAS 17, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les contrats de baux signés entre EFI et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

##### **Ventes en VEFA de programmes immobiliers**

Le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont appréhendés selon la méthode de l'avancement.

Le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base du prix de vente prévu dans l'acte notarié multiplié par le taux d'avancement du chantier.

Le taux d'avancement est déterminé sur la base du coût des travaux comptabilisés par rapport aux coûts prévisionnels de l'opération.

#### 5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

#### 5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par activité en le décomposant en trois pôles :

- Le pôle locatif,
- Le pôle promotion immobilière,
- Le siège.

#### 5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.



## Note 6 - Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% intérêt
			<b>31/12/2018</b>
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS	328 718 499	IG	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99,99%
BONY SNC	539 396 127	IG	99,00%
BONY A	825 359 482	IG	97,75%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%
H.D.	790 681 399	IG	50,00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)	751 237 025	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%
AREA IMMO	827 550 633	ME	33,33%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33,33%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2018.

## Note 7. Notes relatives au bilan au compte de résultat et au tableau des flux de trésorerie

### 7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 31 décembre 2018.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>44 889</b>
Acquisitions	
Cessions	-15 000
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>29 889</b>

Le groupe est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à un

contrat de location-financement.

### 7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	8 003	0	156	36 731	44 889
Acquisitions					0
Cessions				15 000	15 000
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	8 003	0	156	21 731	29 889

Les immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant.

### 7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>3 394</b>
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-101
Divers	-28
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>3 265</b>

### 7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2018	Provisions 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
stocks immobiliers	8 230	0	8 230	10 423
<b>Total des stocks</b>	<b>8 230</b>	<b>0</b>	<b>8 230</b>	<b>10 423</b>

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par :

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2018 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2017	315	84	3 810	2 781	3 434	10 423
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks			-2 922		729	-2 193
Stocks au 31/12/2018	315	84	888	2 781	4 162	8 230

## 7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2018	Provisions 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
Clients et comptes rattachés	2 760	-213	2 547	3 026
Autres créances	8 191	0	8 191	1 653
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 039		1 039	970
<i>Autres créances</i>	7 139		7 139	683
<i>Charges constatées d'avance</i>	13		13	0
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>10 951</b>	<b>-213</b>	<b>10 738</b>	<b>4 679</b>

## ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
			<b>31/12/2018</b>		
Actifs financiers non courants		8			8
Stocks				8 230	8 230
Clients et comptes rattachés				2 547	2 547
Autres actifs courants			8 191		8 191
Trésorerie et équivalents	1 183				1 183
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>1 183</b>	<b>8</b>	<b>8 191</b>	<b>10 777</b>	<b>20 158</b>

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

### 7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2018, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2018.

### 7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2018, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

### 7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2018.

### 7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe. Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2018.

La part du capital social ainsi détenue se détaille de la façon suivante :

en nbre d'actions	31/12/2018	31/12/2017
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
<b>Nbre d'actions à la clôture</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

### 7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D. et de la quote-part détenue par EURASIA GROUPE dans la société BONY A.

## 7.7. PASSIFS FINANCIERS

### 7.7.1. Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	11 175	10 414	8 737	1 677	761
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	343	0	0	0	343
Comptes courants	3 143	3 143	3 143	0	0
Dépôts de garantie	266	266	266	0	0
Autres dettes financières	3	0	0	0	3
<b>Total des dettes financières</b>	<b>14 930</b>	<b>13 823</b>	<b>12 146</b>	<b>1 677</b>	<b>1 107</b>

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2018	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	11 175	11 175	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	343	0	343	0
Comptes courants	3 143	0	0	3 143
Dépôts de garantie	266	0	0	266
Autres dettes financières	3	3	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>14 930</b>	<b>11 178</b>	<b>343</b>	<b>3 409</b>

Il n'y a aucun instrument de couverture en place à ce jour.

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 539	0	0	0	3 539
Dettes sur acquisition immeubles de placement	623	357	357	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	634	0	0	0	634
Produits constatés d'avance	362	0	0	0	362
<b>Total des autres passifs</b>	<b>5 158</b>	<b>357</b>	<b>357</b>	<b>0</b>	<b>4 801</b>

La partie courante des autres passifs a une échéance à moins d'un an.

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2018	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	11 175			11 175
Fournisseurs	CA	4 513			4 513
Autres dettes	CA	5 158			5 158
<b>Total des passifs au 31/12/2017</b>	<b>0</b>	<b>20 846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 846</b>

CA : coût a mort

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	1 467	2 270
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	3 697	2 731
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>5 164</b>	<b>5 001</b>

## 7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Charges externes	1 475	2 492
Impôts et taxes	1 164	946
<b>Total des autres charges</b>	<b>2 639</b>	<b>3 438</b>

Il existe un contrat de prestation entre EFI et ses filiales d'une part et EURASIA GROUPE d'autre part.

## 7.11. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	323	458
Intérêts des comptes courants d'associés	-45	0
Autres charges	3	0
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>282</b>	<b>458</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>282</b>	<b>458</b>

## 7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôts exigibles	1 086	0
Impôts différés	-2 862	1 555
<b>Impôts</b>	<b>-1 775</b>	<b>1 555</b>

Les reports déficitaires existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.

Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.

## 7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 233	7 681
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
<b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b>	<b>67 653 348</b>	<b>67 653 348</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11</b>
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
<b>Résultat par action dilué</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11</b>

## 7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	15 000	0
Autres immobilisations	0	-435
Remboursement avances	0	0
<b>Décaissements sur investissements</b>	<b>15 000</b>	<b>-435</b>

## 7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les variations des autres passifs sont restées principalement liées aux opérations avec le Groupe EURASIA.

## 7.16 EMPRUNTS

Le Groupe n'a pas souscrit de nouveaux emprunts sur l'exercice 2018.

## 7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2018.

## 7.18 RAPPROCHEMENT DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AVEC CELLE DE L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Détail de la trésorerie	31/12/2018	31/12/2017
Banques actif	1 183	1 064
Banques passif	343	135
<b>Total</b>	<b>840</b>	<b>930</b>

## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
<b>Actifs non courants</b>				
Ecarts d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	30 223	0	2 932	33 155
Autres actifs financiers	276	0	0	276
Impôts différés				0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>30 499</b>	<b>0</b>	<b>2 932</b>	<b>33 431</b>
<b>Actifs courants</b>				0
Stocks	84	8 145	0	8 230
Clients et comptes rattachés	132	2 415	0	2 547
Autres actifs courants	265	1 023	6 904	8 192
Trésorerie et équivalents	1 157	25	0	1 183
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 639</b>	<b>11 609</b>	<b>6 904</b>	<b>20 152</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 138</b>	<b>11 609</b>	<b>9 836</b>	<b>53 583</b>



PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
<b>Capitaux Propres</b>				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	15 333	8 130	-2 011	21 452
Résultat part du Groupe	2 514	24	-1 306	1 233
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>17 847</b>	<b>8 155</b>	<b>-1 637</b>	<b>24 365</b>
Intérêts minoritaires	136	336		472
<b>Total capitaux propres</b>	<b>17 984</b>	<b>8 491</b>	<b>-1 637</b>	<b>24 838</b>
<b>Passifs non courants</b>				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	10 680	0	3 143	13 823
Impôts différés	3 875	0	0	3 875
Autres passifs non courants	357	0	0	357
<b>Total passifs non courants</b>	<b>14 912</b>	<b>0</b>	<b>3 143</b>	<b>18 055</b>
<b>Passifs courants</b>				0
Autres provisions	25	244	0	269
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	777	307	23	1 107
Fournisseurs et comptes rattachés	582	3 823	108	4 513
Autres passifs courants	1 974	1 567	1 260	4 801
<b>Total courants</b>	<b>3 357</b>	<b>5 941</b>	<b>1 391</b>	<b>10 690</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>36 253</b>	<b>14 432</b>	<b>2 898</b>	<b>53 583</b>

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 467	3 697	0	5 164
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-2 901	0	-2 901
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	-1	-91	-101
Dotations aux provisions d'exploitation	179	236	0	416
Autres charges	-1 542	-923	-174	-2 639
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>96</b>	<b>109</b>	<b>-265</b>	<b>-61</b>
Charges Financières	-328	0	46	-282
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	91	0	0	91
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-141</b>	<b>109</b>	<b>-219</b>	<b>-252</b>
Impôts	2 862	0	-1 086	1 775
<b>Résultat net de la période</b>	<b>2 721</b>	<b>109</b>	<b>-1 306</b>	<b>1 524</b>

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucun mandataire social ne perçoit de rémunération des sociétés du périmètre de consolidation.

### 8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société « EURASIA GROUPE » assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 31 décembre 2018, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 143 248 euros.

- Avec la société EURASIA GROUPE, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

Au 31 décembre 2018, EFI a une créance d'un montant de 6 741 615 euros.

## 8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

**8.3.1. Nantissements, cautions et autres garanties (donnés ou reçues)**

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	1 776
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 749
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	7 650
<b>Total</b>			<b>11 175</b>

Les engagements hors bilan de la SCI LUCIEN LEFRANC, consolidée par mise en équivalence, sont les suivants :

- Hypothèque au 1er rang à hauteur de 2300k€ sur le terrain détenu par la SCI.
- Nantissement d'un dépôt à terme de 330k€ constitué par la SCI.
- Cautionnement solidaire Monsieur Sheng WANG pour 920k€.
- Cautionnement solidaire par deux autres personnes physiques pour 920k€ chacune.
- Cession et délégation loyers commerciaux.

#### 8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

La société et le Groupe EFI sont soumis aux principaux risques suivants liés au financement du groupe :

a) Risque de taux

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières comme EFI et son groupe, dans le développement de ses activités, la Société et ses filiales peuvent donc être exposées à un risque de taux.

L'exposition peut être limitée par le choix du type de taux ou le recours à des instruments de couverture.

b) Risque de change

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société ou ses filiales n'ont aucune activité hors de la zone euro et ne sont donc pas exposées à un quelconque risque de change.

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

EFI et l'ensemble de ses filiales ne détiennent pas de participations dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

Les conditions du marché immobilier peuvent avoir une incidence sur la juste valeur des immeubles de placement.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

Conformément à IFRS 13, les données suivantes ont impacté la juste valeur des immeubles de placement :

	Taux de rendement des	Loyer en € / m <sup>2</sup>
Max	13,57%	230,60
Min	6,43%	50,61
Moy. Pondérée	10,10%	114,06

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 2 670 K€.

f) Risque lié aux respects de ratios financiers (ou covenants)

L'emprunt SAAR Landesbank souscrit par la SCI BONY au cours de l'exercice comporte un engagement du respect de deux ratios :

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 170%. Ce ratio est le résultat des « Loyers hors taxes et hors charges (hors dépôts de garantie) devant être obtenus de l'exploitation de l'Immeuble détenu par BONY » / « Montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt (en ce compris les intérêts et amortissements) pour la période »
- Ration LTV qui ne doit pas excéder 58%. Ce ratio correspond, à une date donnée, au rapport entre, d'une part, l'encours du prêt et, d'autre part, la valeur de l'actif immobilier détenu par BONY et donné en garantie.

Les autres emprunts du Groupe ne prévoient pas un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).

**IV. COMPTES ANNUEL SOCIAUX AU 31.12.2018**



Formulaire obligatoire  
(art 223 du Code général des impôts)

## IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

*Timbre à date de service*

Exercice ouvert le	01/01/2018	et clos le	31/12/2018	Régime simplifié d'imposition
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal <input checked="" type="checkbox"/>
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre				
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case				

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE	
Désignation de la société: SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS WANG Heueh	Adresse du siège social:
SIRET: 3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3	Mél:
Adresse du principal établissement: 164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT	Ancienne adresse en cas de changement:

B ACTIVITÉ						
Activités exercées:    Activité immobilières	Si vous avez changé d'activité, cochez la case					
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)						
1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable à 33 1/3% ou à 31%*	2 839 575	Bénéfice imposable à 28%	500 000	Déficit	
		Bénéfice imposable à 15%				
2 Plus-values						
PV à long terme imposables à 15%		Résultat net de la concession de licences d'exploitation de brevets au taux de 15%				
PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 0%		PV exonérées (art. 238 quinquies)
3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches						
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies <input type="checkbox"/>		Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A <input type="checkbox"/>		Pôle de compétitivité, art. 44 undecies <input type="checkbox"/>		
Entreprise nouvelle, art. 44 septies <input type="checkbox"/>		Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies <input type="checkbox"/>		Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies <input type="checkbox"/>		
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 sexdecies <input type="checkbox"/>		Zone franche Urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A <input type="checkbox"/>		Autres dispositifs <input type="checkbox"/>		
Société d'investissement immobilier cotée <input type="checkbox"/>		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)		Plus-values exonérées relevant du taux de 15%		
4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer :		dans le secteur productif, art. 244 quater W <input type="checkbox"/>		dans le secteur du logement social, art. 244 quater X <input type="checkbox"/>		

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)	
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.	
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)	
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%	
F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS Cbc/DAC4 (cf. notice du formulaire n° 2065-SD)	
1- Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-1-1), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>	
2- Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée	
N°	Nom / Adresse
3- Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-1-2), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>	
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe	
N°	Nom / Adresse

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE	
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	Si oui, indication du logiciel utilisé

**Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr). S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).**

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable: SARL GESTIA CONSEIL 96 boulevard Malesherbes 96 bo 75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT Tél:	Nom et adresse du conseil: Tél:
OGA/OMGA:    Viseur conventionné    (Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:	Date: 30/04/2019    Lieu: PARIS
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné	Qualité et nom du signataire: M    WANG Heueh    Président
Signature:	

\* Pour les entreprises avec un exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et clos en cours d'année 2019, le taux normal d'IS est de 31% (au lieu de 33 1/3 %). Dans ce cas précis, le taux d'impôt sur les sociétés appliqué doit être précisé en annexe libre de la liasse fiscale (cf. la rubrique « Nouveautés » de la notice du formulaire n° 2065-SD).





Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <b>1   2  </b>			
Adresse de l'entreprise <b>164 BD HAUSSMANN</b>		<b>75008</b>	<b>PARIS 8EME ARRONDISSEME</b>		
Durée de l'exercice précédent * <b>1   2  </b>					
Numéro SIRET * <b>3   2   8   7   1   8   4   9   9   0   0   0   9   3</b>			Néant <input type="checkbox"/> *		
			Exercice N clos le, <b>3   1   1   2   0   1   8  </b>		
		Brut 1	Amortissements, provisions 2		
			Net 3		
Capital souscrit non appelé (I) AA					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement * AB		AC		
	Frais de développement * CX		CQ		
	Concessions, brevets et droits similaires AF		AG		
	Fonds commercial (I) AH		AI		
	Autres immobilisations incorporelles AJ	650 000	AK	650 000	
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains AN	780 000	AO	780 000	
	Constructions AP	1 820 000	AQ	317 994	1 502 006
	Installations techniques, matériel et outillage industriels AR		AS		
	Autres immobilisations corporelles AT		AU		
	Immobilisations en cours AV		AW		
	Avances et acomptes AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence CS		CT		
	Autres participations CU		CV		
	Créances rattachées à des participations BB	8 616 941	BC	8 616 941	
	Autres titres immobilisés BD	2 569 899	BE	30 000	2 539 899
	Prêts BF		BG		
	Autres immobilisations financières * BH		BI		
TOTAL (II) BJ		14 436 840	BK	347 994	14 088 846
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements BL		BM	
		En cours de production de biens BN		BO	
		En cours de production de services BP		BQ	
	CRÉANCES	Produits intermédiaires et finis BR		BS	
		Marchandises BT		BU	
	DIVERS	Avances et acomptes versés sur commandes BV		BW	
Clients et comptes rattachés (3)* BX		140 250	BY	140 250	
Autres créances (3) BZ		6 875 660	CA	6 875 660	
Capital souscrit et appelé, non versé CB			CC		
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 123.428.) CD	123 428	CE	123 428	
	Disponibilités CF	134 697	CG	134 697	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)* CH		CI		
	TOTAL (III) CJ	7 274 035	CK	123 428	7 150 607
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) CW				
	Primes de remboursement des obligations (V) CM				
Écarts de conversion actif * (VI) CN					
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO		21 710 875	IA	471 422	21 239 452
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :		Créances :	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

②

## BILAN — PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051-SD 2019

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS		Néant <input type="checkbox"/> +	
		Exercice N			
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : .....676..673.....)	DA	676 673		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, .....	DB	1 003 591		
	Écarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="text" value="EK"/> )	DC	272 714		
	Réserve légale (3)	DD			
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="text" value="B1"/> )	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * <input type="text" value="EJ"/> )	DG			
	Report à nouveau	DH	(1 953 662)		
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	(1 340 078)		
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	<b>TOTAL (I)</b>	DL	(1 340 761)		
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM			
	Avances conditionnées	DN			
	<b>TOTAL (II)</b>	DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	<b>TOTAL (III)</b>	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	230 146		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="text" value="EI"/> )	DV	20 981 567		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	98 401		
	Dettes fiscales et sociales	DY	1 160 100		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	10 000		
	Autres dettes	EA	100 000		
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB			
<b>TOTAL (IV)</b>	EC	22 580 214			
Écarts de conversion passif *	(V)	ED			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>	EE	21 239 452			
RENVois	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC			
		ID	272 714		
		IE			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	22 580 214			
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	230 146			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2052.

③ COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFIP N° 2052-SD 2019

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

		Exercice N				
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total		
Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>		Néant <input type="checkbox"/> *				
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	FE	FF		
		FG	116 875	FH	116 875	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	116 875	FK	116 875	
	Production stockée *			FM		
	Production immobilisée *			FN		
	Subventions d'exploitation			FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)			FP		
	Autres produits (1) (11)			FQ		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	116 875
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS		
	Variation de stock (marchandises)*			FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	137 747	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX	36 042	
	Salaires et traitements *			FY		
	Charges sociales (10)			FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * - dotations aux provisions			GA	91 000
					GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD		
	Autres charges (12)			GE		
Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF	264 789	
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>				GG	(147 914)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *		(III)	GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *		(IV)	GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	134 536	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM		
	Différences positives de change			GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO		
Total des produits financiers (V)				GP	134 536	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ	30 000	
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	209 734	
	Différences négatives de change			GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		
Total des charges financières (VI)				GU	239 734	
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV	(105 198)	
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	(253 112)	

④

## COMpte DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2019

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS		Néant <input type="checkbox"/> *			
				Exercice N			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA	1			
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB				
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC				
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	1			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE	535			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF				
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)		HG				
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	535			
<b>4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)</b>			HI	(534)			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		(IX)	HJ				
Impôts sur les bénéfices *		(X)	HK	1 086 431			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			HL	251 412			
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			HM	1 591 490			
<b>5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – total des charges)</b>			HN	(1 340 078)			
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO			
	(2) Dont	produits de locations immobilières			HY		
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IG		
	(3) Dont	– Crédit-bail mobilier *			HP		
		– Crédit-bail immobilier			HQ		
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH			
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées			IJ			
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK			
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			HX			
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC			
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD		
	(9) Dont transferts de charges			A1			
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2			
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3				
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4				
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives	A6	obligatoires	A9				
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N				
Charges non déductibles			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels			
Régularisation compte					1		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N				
			Charges antérieures	Produits antérieurs			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>										Néant <input type="checkbox"/>			
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations					
						1		Conséquences à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		2		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	
						3				3			
INCORP.	Frais d'établissement et de développement				TOTAL I	CZ		D8		D9			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles				TOTAL II	KD	650 000	KE		KF			
CORPORELLES	Terrains					KG	780 000	KH		KI			
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9		KJ	1 820 000	KK		KL			
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	MI		KM			KN		KO		
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions		Dont Composants	M2		KP		KQ		KR			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		Dont Composants	M3		KS		KT		KU			
	Installations générales, agencements, aménagements divers *					KV		KW		KX			
	Matériel de transport *					KY		KZ		LA			
	Matériel de bureau et mobilier informatique					LB		LC		LD			
	Emballages récupérables et divers					LE		LF		LG			
	Immobilisations corporelles en cours					LH		LI		LJ			
	Avances et acomptes					LK		LL		LM			
			TOTAL III				LN	2 600 000	LO		LP		
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence					8G		8M		8T			
	Autres participations					8U	9 455 678	8V		8W			
	Autres titres immobilisés					1P	2 569 899	1R		1S			
	Prêts et autres immobilisations financières					1T		1U		1V			
			TOTAL IV				LQ	12 025 577	LR		1S		
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG	15 275 577	ØH		ØJ			
CADRE B		IMMOBILISATIONS				Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence			
						par virement de poste à poste		3		4			
						1		2		3		4	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement				TOTAL I	IN		CØ		DØ		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles				TOTAL II	IO		LV	650 000	LW		IX	
CORPORELLES	Terrains					IP		LX	780 000	LY		LZ	
	Constructions	Sur sol propre			IQ		MA	1 820 000	MB		MC		
		Sur sol d'autrui			IR		MD			ME		MF	
	Inst. gales, agencés et am. des constructions				IS		MG		MH		MI		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				IT		MJ		MK		ML		
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencés, aménagements divers			IU		MM		MN		MO		
		Matériel de transport			IV		MP		MQ		MR		
	Matériel de bureau et informatique, mobilier				IW		MS		MT		MU		
	Emballages récupérables et divers				IX		MV		MW		MX		
	Immobilisations corporelles en cours				MY		MZ		NA		NB		
	Avances et acomptes				NC		ND		NE		NF		
			TOTAL III				IY		NG	2 600 000	NH		NI
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence					IZ		ØU		M7		ØW	
	Autres participations					IØ	838 737	ØX	8 616 941	ØY		ØZ	
	Autres titres immobilisés					1I		2B	2 569 899	2C		2D	
	Prêts et autres immobilisations financières					1J		2E		2F		2G	
			TOTAL IV				1J	838 737	NJ	11 186 840	NK		2H
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				14	838 737	ØK	14 436 840	ØL		ØM	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

**TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES**

Exercice N clos le 31 | 12 | 2018

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS Néant  \*

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 - col. 2) - col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 <b>TOTAUX</b>						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :  
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;  
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

**CADRE B**

**DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL**

1 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE.....	
2 – FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	–
3 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE .....	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2032.

Désignation de l'entreprise	<b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>	Néant <input type="checkbox"/> *
-----------------------------	---	----------------------------------

**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 sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		TOTAL I	CY	EL		EM		EN	
Autres immobilisations incorporelles		TOTAL II	PE	PF		PG		PH	
Terrains			PI	PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre		PM	PN	91 000	PO		PQ	317 994
	Sur sol d'autrui		PR	PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions		PV	PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			PZ	QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers		QD	QE		QF		QG	
	Matériel de transport		QH	QI		QJ		QK	
Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier		QL	QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers		QP	QR		QS		QT	
TOTAL III			QU	QV	91 000	QW		QX	317 994
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)			ØN	ØP	91 000	ØQ		ØR	317 994

**CADRE B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES**

Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel				
Frais établissements	N9	N1	N2	N3	N4	N5			N6	
TOTAL I										
Autres immob. incorporelles	N7	N8	P6	P7	P8	P9			Q1	
TOTAL II										
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7			Q8	
Constructions	Sur sol propre	R1	R2	R3	R4	R5			R6	
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2			S4	
	Inst. gales, agenc. et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9			T2	
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8			T9	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc. am. divers	U1	U2	U3	U4	U5			U7	
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3			V5	
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1			W3	
Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9			X1	
TOTAL III	X2	X3	X4	X5	X6	X7			X8	
Frais d'acquisition de titres de participations	NL				NM				NO	
TOTAL IV										
Total général (I + II + III + IV)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU			NV	
Total général non venant (NP + NQ + NR)	NW	Total général non venant (NS + NT + NU)			NY	Total général venant (NW - NY)		NZ		

**CADRE C MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES\***

	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler			Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations			SP	SR

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

1er EXEMPLAIRE DESTINE A L'ADMINISTRATION EBP Informatique 2019

Désignation de l'entreprise <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>						Néant <input type="checkbox"/> *
Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
	1	2		3		4
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
	<b>TOTAL I</b>	3Z	TS	TT	TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U	
Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y		
<b>TOTAL II</b>	5Z	TV	TW	TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations { - incorporelles - corporelles - titres mis en équivalence - titres de participation - autres immobilisations financières (1)*	6A	6B	6C	6D	
		6E	6F	6G	6H	
		Ø2	Ø3	Ø4	Ø5	
		9U	9V	30 000	9W	30 000
		Ø6	Ø7	Ø8	Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N	ØP	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W	
Autres provisions pour dépréciation (1)*	6X	123 428	6Y	6Z	123 428	
<b>TOTAL III</b>	7B	123 428	TY	30 000	TZ	153 428
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	7C	123 428	UB	30 000	UC	153 428
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE	UF		
	- financières		UG	30 000	UH	
	- exceptionnelles		UJ	UK		

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I.

10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.



Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>				Néant <input type="checkbox"/>							
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations		UL	8 616 941	UM	8 616 941	UN				
	Prêts (1) (2)		UP		UR		US				
	Autres immobilisations financières		UT		UV		UW				
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		VA								
	Autres créances clients		UX	140 250		140 250					
	Créance représentative de titres / Provision pour dépréciation prêts ou remis en garantie * (antérieurement constituée) * UO		ZI								
	Personnel et comptes rattachés		UY								
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		UZ								
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM							
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB	21 345		21 345				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN							
		Divers		VP							
	Groupe et associés (2)		VC	6 741 615		6 741 615					
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR	112 700		112 700						
Charges constatées d'avance		VS									
TOTAUX			VT	15 632 851	VU	15 632 851	VV				
RENOUVOIS	(1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD								
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE								
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF								
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y									
Autres emprunts obligataires (1)		7Z									
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG								
	à plus d'1 an à l'origine		VH	230 146		230 146					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	17 838 319		17 838 319						
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	98 401		98 401						
Personnel et comptes rattachés		8C									
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D									
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	1 086 431		1 086 431					
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	25 099		25 099					
	Obligations cautionnées		VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	48 570		48 570					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	10 000		10 000						
Groupe et associés (2)		VI	3 143 248		3 143 248						
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	100 000		100 000						
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ									
Produits constatés d'avance		8L									
TOTAUX			VY	22 580 214	VZ	22 580 214					
RENOUVOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques	VL				
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK		* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		Exercice N, clos le : <b>31/12/2018</b>		
<b>I. RÉINTÉGRATIONS</b>				BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE		
Rémunération du travail de l'exploitant (entreprises à 1 IR) ou des associés de sociétés						
Avantages personnels non déductibles * (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)		WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles		WE	
Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)		WF	Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)		WG	
Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		RA	Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)		RB	
Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)		WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-bis)		XX	
Amendes et pénalités		WJ	Charges financières (art. 212 bis) *		XZ	
Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *						
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032-NOT-SD)						
Quote-part de personnes ou un GIE		WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différenciées						
Moins-values nettes à long terme		- imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (12,80 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu)				
		- imposées au taux de 0 %				
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *		- Plus-values nettes à court terme				
		- Plus-values soumises au régime des fusions				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)						
Réintégrations diverses (extension 1) DONT		Intérêts excédentaires	SU	Zones d'entreprises	SW	
		Déficits étrangers antérieurement déduits par les PME (art. 209 C)	SX	Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro	M8	
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage						
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage						
					<b>TOTAL I</b>	
					<b>9 532 247</b>	
<b>II. DÉDUCTIONS</b>				PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE		
Quote-part dans les pertes subies par une société de personne ou un G.I.E. *						
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B-SD, cadre III)						
Plus-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % (12,80 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)				
		- imposées au taux de 0 %				
		- imposées au taux de 19 %				
		- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures				
		- imputées sur les déficits antérieurs				
Autres plus-values imposées au taux de 19 %						
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *						
Régime des sociétés mères et des filiales * Produit net des actions et parts d'intérêts :		Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		2A		
Dédution autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer *						
Majoration d'amortissement *						
Mesures d'incitation	Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficulté 44 septies)	K9	Entreprises nouvelles (44 teries)	L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 septies A)	L5
	Pôle de compétitivité hors CICE (Art 44 undecies)	L6	Société investissements immobilier cotées (art. 298C)	K3	Zone de restructuration de la défense (44 septies)	PA
	ZFU-TE (art. 44 octies et octies A)	QV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	1F	Zone franche d'activité (art. 44 quaterdecies)	XC
	Bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies)	PP	Zone de revitalisation rurale (art. 44 quaterdecies)			PC
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)						
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé		dont déduction exceptionnelle pour investissement *	X9	Créance dégagee par le report en arriere de déficit	Z1	
Dédution des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage						
<b>III. RÉSULTAT FISCAL</b>					<b>TOTAL II</b>	
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :					<b>7 679 151</b>	
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS) *						
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS) *					<b>4 339 576</b>	
<b>RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)</b>					<b>3 339 575</b>	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD





10

**DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER  
ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES**

DGFIP N° 2058-B-SD 2019

Formulaire obligatoire (article 55 A  
du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>		Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>I. SUIVI DES DÉFICITS</b>			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	21 867 676	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)	K5	4 339 576	
Déficits reportables (différence K4-K5)	K6	17 528 100	
Déficit de l'exercice (tableau 2058A, ligne XO)	YJ		
Total des déficits restant à reporter (somme K6+YJ)	YK	17 528 100	
<b>II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES</b>			
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1° bis AL 1 <sup>er</sup> du CGI, dotations de l'exercice	ZT		
<b>III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT</b>			
(à détailler sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1° bis AL 2 du CGI *	ZV	ZW	
Provisions pour risques et charges *	8X	8Y	
	8Z	9A	
	9B	9C	
Provisions pour dépréciation *	9D	9E	
	9F	9G	
	9H	9I	
Charges à payer	9K	9L	
	9M	9N	
	9P	9R	
	9S	9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :	YN	YO	
		↓	↓
		ligne WI	ligne WU

**CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)**

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice		Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

EBP Informatique 2019

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>												Néant <input type="checkbox"/> *					
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	(1 781 312)	AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB										
						- Autres réserves	ZD										
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(172 350)		Dividendes		ZE										
	Prélèvements sur les réserves	ØE			Autres répartitions		ZF										
	<b>TOTAL I</b>	ØF	<b>(1 953 662)</b>		Report à nouveau		ZG				(1 953 662)						
											<b>TOTAL II</b>		ZH			(1 953 662)	
<b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b>												Exercice N :					
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier	( précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail				J7						YQ					
	- Engagements de crédit-bail immobilier											YR					
	- Effets portés à l'escompte et non échus											YS					
DÉTAILS DES POSTES AUTRES AGLIANTS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance											YT					
	- Locations, charges locatives et de copropriété	( dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois				J8						XQ					
	- Personnel extérieur à l'entreprise											YU					
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)											SS		108 248			
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages											YV					
	- Autres comptes	( dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles				ES						ST		29 499			
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052											ZJ		137 747			
IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle*, CFE, CVAE											YW					
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés	( dont taxe intérieure sur les produits pétroliers				ZS						9Z		36 042			
	Total du poste correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052											YX		36 042			
TVA	- Montant de la TVA collectée											YY		33 980			
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations											YZ		18 713			
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration sociale nominative au titre de 2018) *											ØB					
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *											ØS					
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *											ZK		%			
	- Numéro de centre agréé *	XP												- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)	Si oui cocher 1 Sinon 0	ZR	
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice											RG					
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies											RH					
RÉGIME DE GROUPE *	<b>Société</b> : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe	JA		Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL									
				Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC									
	<b>Groupe</b> : résultat d'ensemble	JD		Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO									
				Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF									
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale	JH		N° SIRET de la société mère du groupe	JJ												

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

Formulaire obligatoire (article 55 A du code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>						Néant <input type="checkbox"/>		
<b>A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE</b>								
Nature et date d'acquisition des éléments cédés* (1)		Valeur d'origine* (2)	Valeur nette réévaluée* (3)	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt (4)	Autres amortissements* (5)	Valeur résiduelle (6)		
I - Immobilisations*	1							
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
<b>B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES</b>			<b>Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *</b>					
Prix de vente (7)		Montant global de la plus-value ou de la moins-value (8)	Court terme (9)	Long terme (10)			Plus-value taxable à 19 % (1) (11)	
				19 %	15 % ou 12,80 %	0 %		
I - Immobilisations*	1							
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+					
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+					
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+					
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+					
	17	Résultats nets de concession ou de sous concession de licences d'exploitation de brevets faisant partie de l'actif immobilisé et n'ayant pas été acquis à titre onéreux depuis moins de deux ans						
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice						
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme						
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe)*						
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) (9)							
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) (10)			(A)	(B)	(B)	(C)	
CADRE C : autres plus-values taxable à 19 % (11)					(Ventilation par taux)			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.





Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : **EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS** Néant  \*

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 12,8 % ❷.

Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilières non cotées  
exclus du régime du long terme (art. 219 I a sexies-0 bis du CGI) ❸.

Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€  
(art. 219 I a sexies-0 du CGI) ❹.

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

### I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine	Moins-values à 12,8 %	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 %	Solde des moins-values à 12,8 %
❶	❷	❸	❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1		
	N-2		
	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

### II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS\*

Origine	Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter col. J = S + D + F - G - H
	À 19 %, 16,5% (1) ou à 15 %	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a sexies-0 du CGI)	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a sexies-0 bis du CGI)			
❶	❷	❸	❹	❺	❻	❼
Moins-values nettes N						
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1					
	N-2					
	N-3					
	N-4					
	N-5					
	N-6					
	N-7					
	N-8					
	N-9					
	N-10					

(1) Les plus-values et les moins-values à long terme afférentes aux titres de SPI cotées imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du taux de 16,5% (article 219 I a du CGI), pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

15

**RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS-VALUES À LONG TERME  
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS**

DGFIP N° 2059-D-SD 2019

 formulaire obligatoire  
(article 53 A du Code  
général des Impôts)

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)\*

EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : <b>EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS</b>				Néant <input type="checkbox"/> *		
<b>I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N</b>						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés { - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					
<b>II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39-1-5° du CGI)</b>						
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ③		
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

16

Désignation de l'entreprise: SA.....BURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS.....												Néant <input type="checkbox"/> *			
Exercice ouvert le: 01/01/2018..... et clos le: 31/12/2018.....						Données en nombre de mois				12					
<b>DÉCLARATION DES EFFECTIFS</b>															
Effectif moyen du personnel * :												YP	0		
Dont apprentis												YF			
Dont handicapés												YG			
Effectifs affectés à l'activité artisanale												RL			
<b>CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE</b>															
<b>I - Chiffre d'affaires de référence CVAE</b>															
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises												OA			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées												OK			
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante												OL			
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges												OT			
<b>TOTAL 1</b>												OX			
<b>II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>															
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)												OH			
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation												OE			
Subventions d'exploitation reçues												OF			
Variation positive des stocks												OD			
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée												OI			
Retrèvements sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation												XT			
<b>TOTAL 2</b>												OM			
<b>III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée <sup>(1)</sup></b>															
Achats												ON			
Variation négative des stocks												OQ			
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances												OR			
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois												OS			
Taxes déductibles de la valeur ajoutée												OZ			
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)												OW			
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée												OU			
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois												O9			
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante												OY			
<b>TOTAL 3</b>												OJ			
<b>IV - Valeur ajoutée produite</b>															
Calcul de la valeur ajoutée												(total 1 + total 2 - total 3)		OG	
<b>V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises</b>															
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF).												SA	0		
<b>Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE</b>															
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. la notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD															
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case												EV			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX)						GX	Effectifs au sens de la CVAE *				EY				
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)												HX			
Période de référence						GY	0	/	0	1	/	2	0	1	8
Date de cessation						HR		/			/				
(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OW des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.															
* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2032-NOT-SD au § déclaration des effectifs.															

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1
1

(1)

Néant  \*

EXERCICE CLOS LE | 3 | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 8 |

N° SIRET

| 3 | 2 | 8 | 7 | 1 | 8 | 4 | 9 | 9 | 0 | 0 | 0 | 9 | 3 |

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE **EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

ADRESSE (voie) **164 BD HAUSSMANN**

CODE POSTAL **75008**

VILLE **PARIS 8EME ARRONDISSEMENT**

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	<b>555919</b>
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	

**I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :**

Forme juridique **SA** Dénomination **EURASIA GROUPE**  
 N° SIREN (si société établie en France) | 3 | 9 | 1 | 6 | 8 | 3 | 2 | 4 | 0 | % de détention **70.12** Nb de parts ou actions **47367163**  
 Adresse : N° **28-3** Voie **RUE THOMAS EDISON**  
 Code Postal **92230** Commune **GENEVILLIERS** Pays **FR**

Forme juridique **SARL** Dénomination **MORGAN LI INVESTMENT GROUP LTF**  
 N° SIREN (si société établie en France) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | % de détention **29.89** Nb de parts ou actions **20188756**  
 Adresse : N° **721-5** Voie **NATHAN ROAD**  
 Code Postal **999077** Commune **HONG KONG** Pays **CH**

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

**II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :**

Titre (2)  Nom patronymique  Prénom(s)   
 Nom marital  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Naissance : Date  N° Département  Commune  Pays   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

Titre (2)  Nom patronymique  Prénom(s)   
 Nom marital  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Naissance : Date  N° Département  Commune  Pays   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.  
 (2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.  
 \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

EBP Informatique 2019

N° 2059-F-SD - ISDNC-L

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1
1

(1)

Néant  \*

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 3 1 | 1 2 | 2 0 | 1 8 |

N° SIRET 3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

ADRESSE (voie) 164 BD HAUSSMANN

CODE POSTAL 75008 VILLE PARIS 8EME ARRONDISSEMENT

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE P5

Forme juridique	SNC	Dénomination	CENTRE EURASIA
N° SIREN (si société établie en France)	5 3 7 4 1 7 2 1 4	% de détention	99.00
Adresse :	N° 164	Voie	BD HAUSSMANN
	Code Postal 75008	Commune	PARIS
		Pays	FR

Forme juridique	SCI	Dénomination	DUBLIN
N° SIREN (si société établie en France)	4 8 4 9 4 9 5 6 5	% de détention	50.00
Adresse :	N°	Voie	RTE DE MONCHECOURT
	Code Postal 59176	Commune	MASNY
		Pays	FR

Forme juridique	SNC	Dénomination	BONY
N° SIREN (si société établie en France)	5 3 9 3 9 6 1 2 7	% de détention	99.00
Adresse :	N° 89	Voie	AV VICTOR HUGO
	Code Postal 93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR

Forme juridique	SNC	Dénomination	LES JARDINS DU BAILLY
N° SIREN (si société établie en France)	5 1 2 8 1 1 0 8 1 5 1 2	% de détention	50.00
Adresse :	N° 6	Voie	RUE PRUDHON
	Code Postal 93210	Commune	SAINT DENIS
		Pays	FR

Forme juridique	SARL	Dénomination	EURASIA GESTION PATRIMOINE
N° SIREN (si société établie en France)	7 5 1 2 3 7 0 2 5	% de détention	100.00
Adresse :	N° 209	Voie	RUE DE L UNIVERSITE
	Code Postal 75007	Commune	PARIS
		Pays	FR

Forme juridique	SARL	Dénomination	BONY A
N° SIREN (si société établie en France)	8 2 5 3 5 9 4 8 2	% de détention	0.05
Adresse :	N° 85	Voie	AV VICTOR HUGO
	Code Postal 93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR

Forme juridique	SARL	Dénomination	TOUR DU FORUM
N° SIREN (si société établie en France)	8 1 9 8 7 6 3 8 4	% de détention	99.00
Adresse :	N° 85	Voie	AV VICTOR HUGO
	Code Postal 93300	Commune	AUBERVILLIERS
		Pays	FR

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	
		Pays	

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2032.



**Expertises & Services**  
80, rue Cardinet  
75017 PARIS

**NS Associés**  
92, rue Jouffroy d'Abbans  
75017 PARIS

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS*

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS*

---

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

---

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**  
Société Anonyme au capital de 676 673 Euros  
Siège social : 164, Boulevard Haussmann  
75008 PARIS

---

*Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2018*

A l'assemblée générale des actionnaires de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 16 avril 2019, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes annuels et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 24 juillet 2019, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels.

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention concernant la note de l'annexe « faits caractéristiques », concernant l'avance de trésorerie octroyée par la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS à sa société mère EURASIA GROUPE, pour un montant de 6.741 K€.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

## Points clés de notre audit

## Réponses apportés lors de notre audit

### Evaluation des titres de participation et des créances rattachées aux titres de participations

Au 31 décembre 2018, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 11 186 840 euros.

Les titres de participations sont inscrits à leur date d'entrée au coût historique. Ils font l'objet d'une dépréciation si leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur actuelle égale à la valeur d'utilité pour les participations stratégiques. Comme indiqué dans les notes 2 de l'annexe aux comptes annuels, pour établir la valeur d'utilité des titres de participation, la société a recours à une approche multicritère tenant compte de la valeur des ensembles immobiliers estimés par des experts indépendants, du niveau des capitaux propres retraités et sur la capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation.

Compte tenu du poids des titres de participations, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation comme un point clé de notre audit.

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur recouvrable des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables des titres de participation ;
- corroborer par entretiens avec la Direction les principales données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations ;
- vérifier les calculs des valeurs actuelles retenues par la Société ;
- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Filiales et participations » de l'annexe aux comptes annuels.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des Informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS par l'Assemblée générale du 31 décembre 2014 pour le cabinet Expertises & Services et par l'assemblée générale du 28 juin 2018, pour le cabinet NS Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Expertises & Services était dans la cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la première année, dont respectivement cinquième et première années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

#### *Objectif et démarche d'audit*

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris, le 31 juillet 2019

Les commissaires aux comptes

Expertises & Services

P. RIMMER

NS Associés

L. NAIM

## BILAN ACTIF

## Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	650 000		650 000	650 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	780 000		780 000	780 000
Constructions	1 820 000	317 994	1 502 006	1 593 006
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				2 569 899
Créances rattachées à des participations	8 616 941		8 616 941	9 455 679
Autres titres immobilisés	2 569 899	30 000	2 539 899	
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>Actif immobilisé</b>	<b>14 236 940</b>	<b>347 994</b>	<b>13 888 946</b>	<b>13 048 684</b>
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	140 250		140 250	203 880
Autres créances	6 875 660		6 875 660	179 487
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
Dont actions propres	123 428		123 428	
Disponibilités	134 697		134 697	86 804
Charges constatées d'avance				
<b>Actif circulant</b>	<b>7 278 035</b>	<b>123 428</b>	<b>7 154 607</b>	<b>470 371</b>
Frais d'émission d'emprunts à court terme				
Prime de remboursement d'emprunts à court terme				
Provisions pour dépréciation				
<b>TOTAL</b>	<b>21 710 875</b>	<b>471 422</b>	<b>21 239 452</b>	<b>15 518 755</b>

## BILAN PASSIF

## Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	676 673	676 673
<i>Dont versé</i>	676 673	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 008 591	1 008 591
Ecarts de réévaluation	272 714	272 714
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
<i>Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours</i>		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	(1 953 662)	(1 781 312)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(1 340 078)	(172 350)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Capital propre</b>	<b>(1 240 763)</b>	<b>(693)</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	230 146	131 642
Emprunts et dettes financières divers	20 981 567	15 142 688
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	98 401	66 181
Dettes fiscales et sociales	1 160 100	68 928
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	10 000
Autres dettes	100 000	100 000
Produits constatés d'avance		
<b>Dettes</b>	<b>22 580 214</b>	<b>15 419 438</b>
<b>État de zone de crédit (passif)</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>21 239 452</b>	<b>15 518 755</b>

## DETAIL DU BILAN ACTIF

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
	12	12		
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>		
208 Indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		
<b>Terrains</b>	<b>780 000</b>	<b>780 000</b>		
211 Terrain studio victoria	780 000	780 000		
<b>Constructions</b>	<b>1 602 006</b>	<b>1 593 006</b>	<b>(91 000)</b>	<b>-5,71</b>
213 Construction Studio Victoria	1 820 000	1 820 000		
2813 Amortis victoria	(317 994)	(226 994)	(91 000)	-40,09
<b>Autres participations</b>		<b>2 569 899</b>	<b>(2 569 899)</b>	<b>-100,00</b>
2611 Titre SNC EURASIA		99 999	(99 999)	-100,00
2612 Titre SNC BONY		19 800	(19 800)	-100,00
26121 Titre BONY A		200	(200)	-100,00
2613 Titre SCI DUBLIN		30 000	(30 000)	-100,00
2614 Titres JARDIN DU BAILLY		410 000	(410 000)	-100,00
2615 Titre ZEN REAL ESTATE		2 000 000	(2 000 000)	-100,00
2616 Titres Tour du Forum		9 900	(9 900)	-100,00
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>8 616 941</b>	<b>9 455 679</b>	<b>(838 738)</b>	<b>-8,87</b>
26801 Créance AREA IMMO	1 200	1 200		
26803 Créance Snc Tour Forum	2 885 391	2 776 901	108 491	3,91
26804 Créance SCI HD		1 061 899	(1 061 899)	-100,00
26805 Créance SNC JARDIN BAILLY	3 162 189	2 599 345	562 844	21,85
26806 Créance ZEN REAL		646 276	(646 276)	-100,00
26807 Créance SNC BONY	2 549 239	2 346 705	202 534	8,63
268808 Créances BONY A	18 921	24 653	(5 632)	-22,94
<b>Autres titres immobilisés</b>	<b>2 539 899</b>		<b>2 539 899</b>	
2611 Titre SNC CENTRE EURASIA	99 999		99 999	
2612 Titre SNC BONY	19 800		19 800	
26121 Titre BONY A	200		200	
2613 Titre SCI DUBLIN	30 000		30 000	
2614 Titres JARDIN DU BAILLY	410 000		410 000	
2615 Titre ZEN REAL ESTATE	2 000 000		2 000 000	
2616 Titres Tour du Forum	9 900		9 900	
2050.BE Valeur saisie	(30 000)		(30 000)	
<b>Autre immobilisé</b>	<b>14 088 846</b>	<b>15 048 584</b>	<b>(959 738)</b>	<b>-6,38</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>140 250</b>	<b>203 880</b>	<b>(63 630)</b>	<b>-31,21</b>
418 Client FAE	140 250	203 880	(63 630)	-31,21
<b>Autres créances</b>	<b>6 875 660</b>	<b>179 487</b>	<b>6 696 173</b>	<b>3 730,73</b>
4097 Fournisseur avance et acompte	500	500		
44587 Crédit de TVA à reporter	8 945	21 471	(12 626)	-58,34

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
44568 Complément Tva déductib		1 016	(1 016)	-100,00
44566 Tva sur Fnp	12 400	7 000	5 400	77,14
465 EURASIA GROUPE /EFI	6 741 616		6 741 616	
4672 TUBES DE MONTREUIL (Caution)		150 000	(150 000)	-100,00
4674 ACE avancée sur prêt	112 200		112 200	
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
502 Actions propres	123 428	123 428		
6902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		
<b>Disponibilités</b>				
5124 BNP	134 897	86 804	47 893	55,17
5187 Intérêts courus à recevoir	161		161	
5187 Intérêts courus à recevoir	134 536	86 804	47 732	54,99
<b>Autres circulants et charges constatées d'avance</b>	<b>100 807</b>	<b>470 171</b>	<b>(369 364)</b>	<b>-1/420,86</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 239 452</b>	<b>15 518 755</b>	<b>5 720 698</b>	<b>36,86</b>



## DETAIL DU BILAN PASSIF

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
	12	12		
<b>Capital social ou individuel</b>	<b>676 673</b>	<b>676 673</b>		
1013 Capital souscrit - appelé, versé	676 673	676 673		
<b>Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...</b>	<b>1 003 691</b>	<b>1 003 691</b>		
1041 Primes d'émission	990 000	990 000		
1043 Primes d'apport	13 691	13 691		
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>272 714</b>	<b>272 714</b>		
1062 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		
<b>Report à nouveau</b>	<b>(1 953 662)</b>	<b>(1 781 312)</b>	<b>(172 350)</b>	<b>-9,68</b>
119 Report à nouveau (solde débiteur)	(1 953 662)	(1 781 312)	(172 350)	-9,68
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>-677,53</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>-100,00,00</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>230 146</b>	<b>131 642</b>	<b>98 504</b>	<b>74,83</b>
5121 BRED		84	(84)	-100,00
5122 CIC	20 412	22 410	(1 998)	-8,92
5166 Intérêts courus à payer	209 734	109 148	100 586	92,16
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>20 981 667</b>	<b>16 142 688</b>	<b>5 838 980</b>	<b>38,66</b>
17104 Créance SCI HD	220 458		220 458	
17106 Créance ZEN REAL	8 308 956		8 308 956	
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		
1712 Dettes liées à des part Centre Eurasia	9 266 204	9 721 453	(456 249)	-4,69
456 EURASIA GROUPE /EPI		2 224 286	(2 224 286)	-100,00
46501 MORGAN LEE	3 143 248	3 153 248	(10 000)	-0,32
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>98 401</b>	<b>66 181</b>	<b>32 220</b>	<b>48,69</b>
401 Fournisseurs	24 001	24 181	(180)	-0,74
406 Fournisseur facture FNP	74 400	42 000	32 400	77,14
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 160 100</b>	<b>68 928</b>	<b>1 091 172</b>	<b>1 583,06</b>
444 Etat - Impôts sur les bénéfices	1 086 431		1 086 431	
44558 Tva a reverser	1 724		1 724	
44687 Tva sur fas	23 375	33 980	(10 605)	-31,21
4486 Taxe foncière	48 570	34 948	13 622	38,98
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>		
404 Fournisseurs sur immobilisation	10 000	10 000		
<b>Autres dettes</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>		
4671 FASHION CENTER	100 000	100 000		

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
Total des dettes à court et à long terme	21 239 452	15 518 755	5 720 698	36,86
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 239 452</b>	<b>15 518 755</b>	<b>5 720 698</b>	<b>36,86</b>

## COMPTES DE RESULTAT

Rubriques	Francs	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	116 875		116 875	164 900
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>116 875</b>		<b>116 875</b>	<b>164 900</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>116 875</b>	<b>164 900</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			137 747	183 779
Impôts, taxes et versements assimilés			36 042	35 103
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			91 000	91 000
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				
<b>Charges d'exploitation</b>			<b>264 789</b>	<b>309 882</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(147 914)</b>	<b>(144 982)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			134 535	86 804
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Produits financiers</b>			<b>134 535</b>	<b>86 804</b>

Dotations financières aux amortissements et provisions			30 000	
Intérêts et charges assimilées			209 734	109 148
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Charges financières</b>			<b>239 734</b>	<b>(109 148)</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>(105 188)</b>	<b>(22 444)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>			<b>(248 132)</b>	<b>(167 326)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			1	
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Produits exceptionnels</b>			<b>1</b>	<b></b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			535	5 024
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
<b>Charges exceptionnelles</b>			<b>535</b>	<b>5 024</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>(534)</b>	<b>(5 024)</b>
Participation des salariés au résultat de l'exercice				
Impôt sur les bénéfices			1 340 078	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>251 412</b>	<b>251 704</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>1 591 490</b>	<b>424 054</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>			<b>(1 340 078)</b>	<b>(172 350)</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
<b>Production vendue de services</b>	<b>116 875</b>	<b>164 900</b>	<b>(48 025)</b>	<b>-29,12</b>
706 Refacturation frais administration	169 900	149 000	20 900	14,03
708 Fae Refacturation charges administrative	(53 025)	15 900	(68 925)	-433,49
<b>Chiffre d'affaires nets</b>	<b>116 875</b>	<b>164 900</b>	<b>(48 025)</b>	<b>-29,12</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>116 875</b>	<b>164 900</b>	<b>(48 025)</b>	<b>-29,12</b>
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>137 747</b>	<b>183 779</b>	<b>(46 032)</b>	<b>-25,05</b>
6061 Fournitures non stockables (eau, énergie, ...)	466	1 855	(1 389)	-74,89
615 Entretien et réparations	9 000		9 000	
616 Assurance		2 898	(2 898)	-100,00
6226 Honoraires	106 432	164 462	(58 030)	-35,28
6227 Frais d'actes et de contentieux	1 816	5 259	(3 443)	-65,47
6237 Publications	3 823		3 823	
627 Services bancaires et assimilés	16 211	9 306	6 905	74,20
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>36 042</b>	<b>35 103</b>	<b>939</b>	<b>2,67</b>
63512 Taxe Foncière	35 590	34 948	642	1,84
63513 CFE	452	155	297	191,61
<b>Amortissements des immobilisations</b>	<b>91 000</b>	<b>91 000</b>		
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>264 789</b>	<b>309 882</b>	<b>(45 093)</b>	<b>-14,55</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(147 914)</b>	<b>(144 982)</b>	<b>(2 932)</b>	<b>-2,02</b>
<b>Produits financiers de participation</b>	<b>134 536</b>	<b>86 804</b>	<b>47 732</b>	<b>54,99</b>
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	134 536	86 804	47 732	54,99
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>134 536</b>	<b>86 804</b>	<b>47 732</b>	<b>54,99</b>
<b>Dotations financières aux amortissements et provisions</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>	
68662 Dotation provision titre immobilisé	30 000		30 000	
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>209 734</b>	<b>109 148</b>	<b>100 586</b>	<b>92,16</b>
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	209 734	109 148	100 586	92,16
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>239 734</b>	<b>109 148</b>	<b>130 586</b>	<b>119,64</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(105 198)</b>	<b>(22 344)</b>	<b>(82 854)</b>	<b>-470,93</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>(253 112)</b>	<b>(167 328)</b>	<b>(85 784)</b>	<b>-51,27</b>
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
771 Profit exceptionnelle	1		1	
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	535	5 024	(4 489)	-89,34
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1	(1)	-100,00
6712 Charges non déductibles	535	5 023	(4 488)	-89,34
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>535</b>	<b>5 024</b>	<b>(4 489)</b>	<b>-89,34</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(1)</b>	<b>(5 023)</b>	<b>(4 488)</b>	<b>-89,34</b>
<b>Indivisibles déduits</b>				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>251 412</b>	<b>251 704</b>	<b>(292)</b>	<b>-0,12</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 591 490</b>	<b>424 054</b>	<b>1 167 436</b>	<b>275,30</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>(172 350)</b>	<b>(1 167 728)</b>	<b>-677,53</b>

---

# ANNEXE

---

**PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION****REGLES ET METHODES COMPTABLES**

(DECRET N°83-1020 DU 29-11-1983 ART 7,21 DEBUT24-1124-2 ET 24-3)

**ANNEXEE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT****Préambule**

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018 présente un total de 21 239 452 €  
Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse une perte nette comptable de 1 340 078 €

**Principes comptable, méthode d'évaluation**

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologués par arrêté ministériel du 26 décembre 2016

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

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

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

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

Les méthodes d'évaluation utilisées concernent

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

Conformément aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts-Comptables

Aucun changement n'est intervenu durant l'exercice écoulé, dans les méthodes d'évaluation et de présentation

**Informations complémentaires****1-Présentation de la société et évènements importants**

La société EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT (EFI) a pour objet social l'acquisition des droits et de biens immobiliers

**1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture**

Aucun évènement important n'est survenu depuis la date de clôture

**2-Immobilisations financières**

Les titres de participations sont enregistrés à leur prix d'acquisition

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

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

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

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



**3- Créances et dettes**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

**4- valeur mobilière de placement et disponibilité**

Au 31 décembre 2016, la société détient 14000 titres de ses propres actions inscrits au bilan pour une valeur de 123 428 €, ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2018

**5- Variation des capitaux propres**

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2017 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2018

**6- Honoraires des commissaires aux comptes**

Cf. annexe aux comptes consolidés

## FAITS CARACTERISTIQUES

Compte tenu de la cession de l'unique bien immobilier de la société EURASIA GESTION PATRIMOINE, filiale à 100% de la société EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT (EFI)

Le poste Créances liées à des participations au 31 décembre 2017 était de 9 455 679 € au 31 décembre 2018 ledit poste est de 8 616 941 €

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2017 était de 9 765 154 € au 31 décembre 2018 ledit poste est de 17 838 319 €

	AU 31/12/2017		AU 31/12/2018	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
AREA IMMO			1 200	
SCI HD	1 061 899			220 458
SNC JARDIN BAILLY	2 599 345		3 162 189	
SNC TOUR DU FORUM	2 776 901		2 885 391	
BONY A	24 553		18 921	
CENTRE EURASIA		9 721 453		9 265 204
EURASIA GESTION PATRIMOINE	646 276			8 308 956
SIC DUBLIN		43 701		43 701
SNC BONY	2 346 705		2 549 239	
<b>Total</b>	<b>9 455 679</b>	<b>9 765 154</b>	<b>8 616 941</b>	<b>17 838 319</b>

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018, la société EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT (EFI) a remboursé dans son intégralité l'avance en compte courant reçue par la société mère la SA EURASIA GROUPE, d'un montant de 2 224 285 €

De surcroit la société EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT (EFI) a octroyé au cours de l'exercice 2018, une avance en compte courant à la société mère la SA EURASIA GROUPE d'un montant de 6 741 615 €

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
SNC EURASIA	100 000	8 523 176	99	99 999	99 999	-9 265 203	51 115	159 162
SCI DUBLIN	1 500	43 701	50	30 000	0	-43 701		
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	-238 094	50	410 000	410 000	3 162 189	-28 242	-156 642
SNC BONY	20 000	-298 763	99	19 800	19 800	2 446 715	2 025 268	170 483
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	-2 037 266	100	2 000 000	0	-8 308 956	-40 607	8 181 350

SCI TOUR DU FORUM	10 000		99	9 900	9 900	2 781 501		
SARL BONY A	7 974 500		0,0025	200	200			
SCCV HD	100 000	101 079	50	50 000	50 000	-220 458	3 674 000	554 976

Filiales et participations détenues indirectement	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
---	----------------	------------------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------	-----------------------------------

SARL BONYA	7 974 500		99,75					
------------	-----------	--	-------	--	--	--	--	--

SCI QUAI LUCIEN LEFRANC	100	-69 995	33	135 003	135 003		499 250	219 439
-------------------------	-----	---------	----	---------	---------	--	---------	---------

Détenue par  
SNC CENTRE EURASIA

SCCV HD	100 000	101 079	50	50 000	50 000	-220 458	0	554 976
---------	---------	---------	----	--------	--------	----------	---	---------

## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

## Provisions réglementées

## Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions réalisées	Montant fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation		30 000		30 000
Provisions sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	123 428			123 428
<b>TOTAL</b>	<b>123 428</b>	<b>30 000</b>		<b>153 428</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>123 428</b>	<b>30 000</b>		<b>153 428</b>

## ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

## Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d 1 an
Créances rattachées à des participations	8 616 941	8 616 941	
Prêts			
Autres Immobilisations financières			
<b>TOTAL des créances rattachées</b>	<b>8 616 941</b>	<b>8 616 941</b>	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	140 250	140 250	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	21 345	21 345	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	6 741 615	6 741 615	
Débiteurs divers	112 700	112 700	
<b>TOTAL des créances clients</b>	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>	<b>15 632 851</b>	<b>15 632 851</b>	

## Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d 1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
- à plus de 1 an à l'origine	230 146	230 146		
Emprunts et dettes financières divers	17 838 319	17 838 319		
Fournisseurs et comptes rattachés	98 401	98 401		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 086 431	1 086 431		
Taxe sur la valeur ajoutée	25 099	25 099		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	48 570	48 570		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	10 000		
Groupe et associés	3 143 248	3 143 248		
Autres dettes	100 000	100 000		
Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>22 580 214</b>	<b>22 580 214</b>		

## CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 400
Dettes fiscales et sociales	48 570
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	209 794
Autres dettes	
<b>TOTAL</b>	<b>332 704</b>

## IMMOBILISATIONS

## Augmentations

Rubriques	Valeur brute débite d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Transfert d'investissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	550 000		
Terrains	780 000		
Constructions sur sol propre	1 820 000		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>2 600 000</b>		
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	9 455 678		
Autres titres immobilisés	2 569 899		
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>12 025 577</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>15 275 577</b>		

## Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par dévaluations mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Révaluations légales
Transfert d'investissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			550 000	
Terrains			780 000	
Constructions sur sol propre			1 820 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Total des immobilisations corporelles</b>			<b>2 600 000</b>	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		838 737	8 616 941	
Autres titres immobilisés			2 569 899	
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>Total des immobilisations financières</b>		<b>838 737</b>	<b>11 186 840</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>838 737</b>	<b>14 436 840</b>	

## Amortissements

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

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	226 994	91 000		317 994
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industrielle				
Inst générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	226 994	91 000		317 994
<b>TOTAL</b>	<b>226 994</b>	<b>91 000</b>		<b>317 994</b>

## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Rubriques	N	%	N-1	%	Variation	%
<b>Ventes de marchandises + Production</b>	<b>116 875</b>	<b>100%</b>	<b>164 900</b>	<b>100%</b>	<b>(48 025)</b>	<b>-29%</b>
Ventes de marchandises		0%		0%		
Transferts charges exploitation liées à la marge commerciale		0%		0%		
Coût d'achats des marchandises vendues		0%		0%		
<b>Marge commerciale</b>						
Production vendue	116 875	100%	164 900	100%	(48 025)	-29%
Production stockée		0%		0%		
Production immobilisée		0%		0%		
Déstockage de production		0%		0%		
<b>Production de services</b>	<b>116 875</b>	<b>100%</b>	<b>164 900</b>	<b>100%</b>	<b>(48 025)</b>	<b>-29%</b>
Transferts charges exploitation liées à la Valeur Ajoutée		0%		0%		
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	183 747	118%	183 779	111%	(46 032)	-25%
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>(20 872)</b>	<b>-18%</b>	<b>(18 818)</b>	<b>-11%</b>	<b>(2 053)</b>	<b>-11%</b>
Subventions d'exploitation		0%		0%		
Transferts charges exploitation liées à l'E.B.E		0%		0%		
Impôts, taxes et versements assimilés	36 042	31%	35 103	21%	939	3%
Charges de personnel		0%		0%		
Excédent Brut d'Exploitation/ Insuffisance Brute d'Exploitation	(56 914)	-49%	(53 982)	-33%	(2 932)	5%
Reprise s/charges d'exploitation et transferts de charges		0%		0%		
Autres produits		0%		0%		
Dotations aux amortissements et provisions	91 000	78%	91 000	55%		0%
Autres charges		0%		0%		
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(10 924)</b>	<b>-9%</b>	<b>(14 982)</b>	<b>-9%</b>	<b>(2 932)</b>	<b>-2%</b>
Quote part de résultat s/opérations faites en commun		0%		0%		
Produits financiers	134 536	115%	86 804	53%	47 732	55%
Charges financières	239 734	205%	109 148	66%	130 586	120%
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>(2 112)</b>	<b>-2%</b>	<b>(16 116)</b>	<b>-10%</b>	<b>(13 988)</b>	<b>-8%</b>
Produits exceptionnels	1	0%		0%	1	
Charges exceptionnelles	535	0%	5 024	3%	(4 489)	-89%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(534)</b>	<b>-0%</b>	<b>(5 024)</b>	<b>-3%</b>	<b>(4 489)</b>	<b>-8%</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		0%		0%		
Impôts sur les bénéfices	1 086 431	930%		0%	1 086 431	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>-1147%</b>	<b>(172 350)</b>	<b>-105%</b>	<b>(1 167 728)</b>	<b>678%</b>
Produits des cessions d'éléments d'actif		0%		0%		
Valeur comptable des éléments d'actif cédés		0%		0%		
<b>Résultat net sur cessions</b>		<b>0%</b>		<b>0%</b>		



## DETAIL DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
	11	12		
<b>Production vendue</b>	<b>116 875</b>	<b>164 900</b>	<b>(48 025)</b>	<b>-29,12</b>
706 refacturation frais administration	169 900	149 000	20 900	14,03
708 Faa Refacturation charges administrative	(53 025)	15 900	(68 925)	-433,49
<b>Production de l'exercice</b>	<b>116 875</b>	<b>164 900</b>	<b>(48 025)</b>	<b>-29,12</b>
<b>Consommation de l'exercice en provenance de tiers</b>	<b>137 747</b>	<b>183 779</b>	<b>(46 032)</b>	<b>-25,05</b>
6061 Fournitures non stockables (eau, énergie,...)	466	1 855	(1 389)	-74,89
615 Entretien et réparations	9 000		9 000	
616 Assurance		2 898	(2 898)	-100,00
6226 Honoraires	106 432	164 462	(58 030)	-35,28
6227 Frais d'actes et de contentieux	1 816	5 259	(3 443)	-65,47
6237 Publications	3 823		3 823	
627 Services bancaires et assimilés	16 211	9 306	6 905	74,20
<b>Value ajoutées</b>	<b>(20 877)</b>	<b>(18 479)</b>	<b>(1 992)</b>	<b>-10,66</b>
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>36 042</b>	<b>35 103</b>	<b>939</b>	<b>2,67</b>
63512 Taxe Foncière	35 590	34 948	642	1,84
63513 CFE	452	155	297	191,61
<b>Excédent brut d'exploitation / insuffisance d'exploitation</b>	<b>(58 911)</b>	<b>(53 352)</b>	<b>(5 559)</b>	<b>-10,43</b>
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>91 000</b>	<b>91 000</b>		
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(147 013)</b>	<b>(144 352)</b>	<b>(2 661)</b>	<b>-1,87</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>134 536</b>	<b>86 804</b>	<b>47 732</b>	<b>54,99</b>
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	134 536	86 804	47 732	54,99
<b>Charges financières</b>	<b>239 734</b>	<b>109 148</b>	<b>130 586</b>	<b>119,64</b>
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	209 734	109 148	100 586	92,16
68662 Dotation provision titre immobilisé	30 000		30 000	
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>(283 112)</b>	<b>(167 526)</b>	<b>(115 586)</b>	<b>-69,27</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	
771 Profit exceptionnelles	1		1	
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>535</b>	<b>5 024</b>	<b>(4 489)</b>	<b>-89,34</b>
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1	(1)	-100,00
6712 Charges non déductibles	535	5 023	(4 488)	-89,34

Rubriques	01/01/2018	01/01/2017	Variation	
	31/12/2018	31/12/2017	Montant	%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(834)</b>	<b>(5 021)</b>	<b>4 187</b>	<b>-83,16</b>
Impôts sur les bénéfices	1 086 431		1 086 431	
695 provision pour Is	1 086 431		1 086 431	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(1 340 078)</b>	<b>(172 350)</b>	<b>(1 167 728)</b>	<b>-67,53</b>

## RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital Social	676 673	676 673	676 673	676 673	676 673
Actions Ordinales					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	116 875	164 900	154 000	95 050	
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(1 219 078)	(81 350)	(10 427)	(76 224)	10 916
Impôts sur les bénéfices	1 086 431			23 664	
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(1 340 078)	(172 350)	(101 427)	(121 219)	10 916
Résultat distribué					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)					



# **RAPPORT DE GESTION**

## **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**

## **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2018**

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre société, à l'effet notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2018 de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT (la « Société ») et du groupe BURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT (« Le Groupe ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe dudit exercice.

Lors de l'assemblée, vous seront également présentés les rapports du Commissaire aux Comptes, généraux et spéciaux.

Les rapports du Commissaire aux Comptes, le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social et sur le site de la Société dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Enfin, les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Les comptes annuels comme les comptes consolidés ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation retenues.

### **TITRE 1 : LES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT**

#### **I. ACTIVITE DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT**

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le compartiment GROWTH d'EURONEXT. - Code ISIN FR0000061475- mnémonique: EFI

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après «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'opérations de promotion immobilière et/ou de marchand de biens. Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

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

## II. ELEMENTS CHIFFRES RELATIFS AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2018.

### 1. Les comptes sociaux de la SA EURAISA FONCIERE INVESTISSEMENT - EFI

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **116 875 €**, contre 164 900 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises		
Production vendue de services	116 875 €	164 900 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	<b>116 875 €</b>	<b>164 900 €</b>

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **134 697 €** contre 86 804 € au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	137 747 €	183 779 €
<b>Impôts et taxes</b>	36 042 €	35 103 €
<b>Salaires et traitements</b>		
<b>Charges sociales</b>		
<b>Dotation aux amortissements sur immo</b>	91 000 €	91 000 €
<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>		
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>		

<b>Charges diverses de gestion</b>		
------------------------------------	--	--

Le total des charges d'exploitation est de **264 789 €** contre 309 882 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat d'exploitation** s'est établi à **(147 914) €**, contre (144 982 €) au 31 décembre 2017, soit une baisse de 2,02 %.

#### √ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>	134 536 €	86 804 €
<b>Charges financières</b>	239 734 €	109 148 €

D'où un **résultat financier** de **(105 198) €** contre au 31 décembre 2017 de (22 344) €

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(253 112) €** contre (167 326) € au 31 décembre 2017.

#### √ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>	1 €	
<b>Charges exceptionnelles</b>	535 €	5 024 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(534) €** contre (5024) €, au 31 décembre 2017.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **1 086 431 €** contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte de de 1 340 078 €** contre une perte de 172 350 €, au 31 décembre 2017.

#### √ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 140 250 € contre 203 880 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 6 875 660 € contre 179 487 €, au 31 décembre 2017.

#### √ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à 230 146 € contre 131 642 €, au 31 décembre 2017.



Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **20 981 567 €** contre 15 142 688 € au 31 décembre 2017.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **1 160 100** contre 68 928 € au 31 décembre 2017.

## 2. Délai de paiement des fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC				98 401	98 401					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>										

## 3. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par **une perte de 1 340 078 euros**, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

## 4. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

## 5. Les distributions antérieures

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

## 6. Les Charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter une charge de 535 € sur EFI non déductible au titre de l'exercice 2018.

## 7. Activité de la société en matière de recherche de et développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

## 8. Prise de participation et de contrôle

Se référer au paragraphe : TITRE II, paragraphe 1

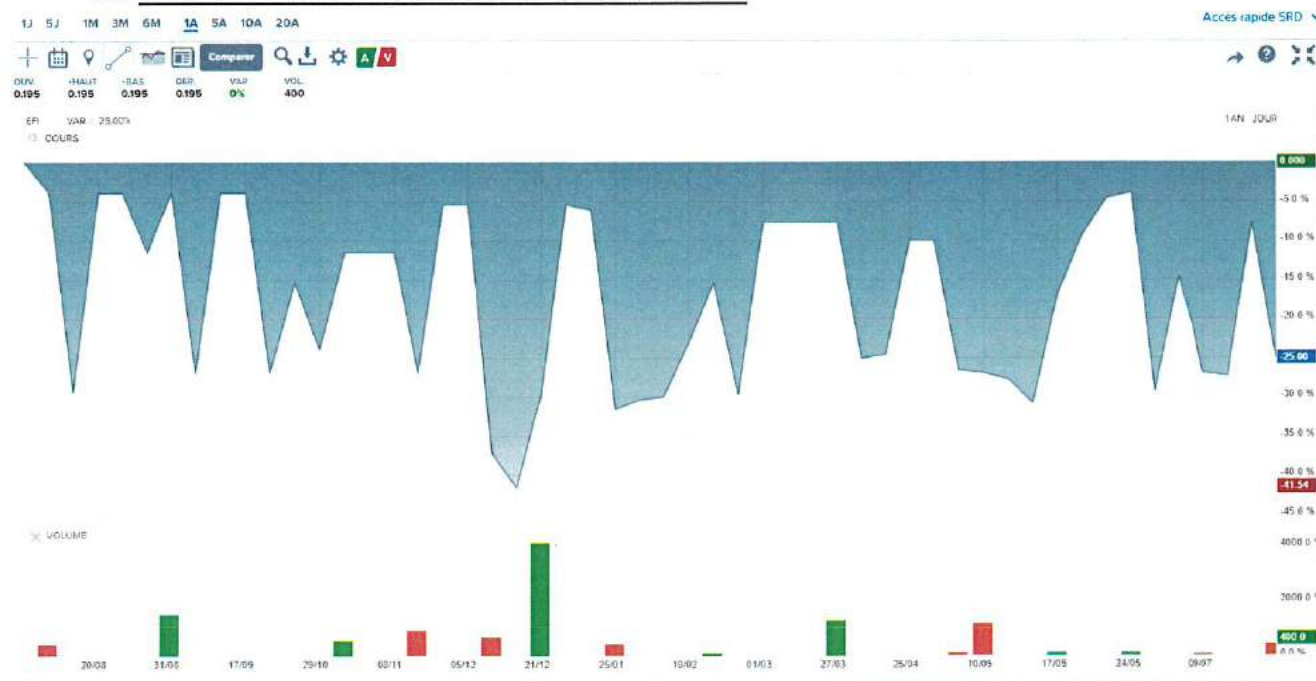
## 9. L'actionnariat de la société

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2018 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
MORGAN LI INVESTISSMENT	20 188 756	29,88	40 077 512	30,11
EURASIA GROUPE	47 367 163	70,01	93 034 326	69,89
<b>TOTAL des actions et droits de votes existants</b>	<b>67 570 177</b>	<b>100</b>	<b>133 112 353</b>	<b>100</b>

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

## 10. Place de cotation – Evolution du cours de bourse



## 11. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre public

En application de l'article L 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons ci-après les éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **12. Les actions auto-contrôle**

Aucune société contrôlée par la Société ne détient une quelconque quotité de capital.

## **13. Nombre d'actions propres achetées au cours de l'exercice**

La Société n'a pas racheté ses propres actions au cours de l'exercice 2018

## **14. Délégations financières**

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2018.

## **15. Les risques opérationnels juridiques et financiers**

### **a. Risques liés au non-renouvellement des baux**

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

### **b. Risques liés au non-paiement des loyers**

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

Compte tenu de la politique de diversification de la société et du nombre important de locataire le taux d'impayé ne réduit pas la rentabilité de l'entreprise et n'impacte que faiblement le chiffre d'affaire.

#### c. Risques de dépendances de certains clients

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

#### d. Risques de dépendances à certains bailleurs

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

#### e. Risques liés à la commercialisation de certains actifs

La Société assure directement la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient en propre afin de les louer et qu'elle loue à d'autres sociétés foncières dans le but de les sous-louer. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau des loyers souhaités. Les rendements locatifs des actifs pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux susceptibles de devenir disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société. Le risque commercial dépend de la capacité commerciale pour d'autres acteurs de formuler des propositions concurrentes en termes de localisation et de rapport qualité-prix.

#### f. Risques liés au non-respect par les locataires de leurs obligations

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

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

#### g. Risques liés à la réglementation des baux et à leurs non-renouvellement

La Société et son groupe devront se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre la Société et son groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son futur portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

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

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

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

#### h. Risques liés à l'activité immobilière

Ils regroupent les aléas liés aux obtentions d'autorisations d'exploitations commerciales et de permis de construire et à leurs recours éventuels, et également les risques opérationnels de la construction et de la commercialisation. Les projets d'investissements immobiliers doivent être soutenus par des dossiers préparatoires comprenant notamment une étude de marché, le programme commercial, la stratégie de financement, les prévisions de coût de revient et de marge, ces éléments devant être actualisés au fur et à mesure de l'avancement des projets.

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

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

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

#### i. Risque de taux d'intérêts

Dans le cas où EFi ou l'une de ses filiales conclut des emprunts bancaires à taux, elle n'est pas sujette à un risque de taux d'intérêt.

#### j. Risque 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.

#### k. Assurance 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.

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

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

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

#### l. Risque de liquidité

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

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

## **16. Valeur et principe d'action**

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

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

Une sensibilisation aux principes d'action et aux principes de comportement individuel est périodiquement relayée par l'ensemble de la ligne managériale auprès des équipes.

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

## **17. Dispositif du contrôle interne**

Les dispositifs du contrôle interne sont développés au sein du rapport du contrôle interne 2018.

Plus généralement, la Société EFI s'adosse que les équipes opérationnelles de la SA EURAISA GROUPE tant les services financiers, juridiques et comptables.

Elle s'appuie aussi sur les compétences externes qu'elle emploie, notamment celle du Cabinet GESTIA COMPTABLE pour l'établissement des comptes sociaux et de la Société AURAFI pour la l'établissement des comptes consolidés.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT a adopté également les procédures de contrôle interne pour :

- Le processus de gestion locative
- Le processus de contrôle interne au niveau opérationnel
- Le processus de reporting
- Le processus de contrôle de dépenses
- Le processus de conservation des actifs
- Le processus d'audit et de suivi juridique
- Le processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la société et son statut de société cotée

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

Cette procédure est détaillée au sein du rapport du contrôle interne 2018.

Elle repose sur 3 niveaux :

- La comptabilité établie par les collaborateurs
- La vérification faite par un cabinet extérieur
- Les comptes sociaux établis par un autre cabinet externe.

## **19. Procédure de gestion des risques**

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

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

## **20. Prêt inter-entreprise**

Nous vous indiquons que la Société n'a consenti aucun prêt entrant dans le cadre du dispositif prévu aux articles L511-6, 3 bis et suivants du Code monétaire et Financier.

## **21. Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles.**

Nous vous informons que la Société n'a fait l'objet d'aucune sanction telle que visée à l'article L462-2, I, al.5 du Code de Commerce

## **22. Liste des mandats sociaux.**

Nous vous informons que la Société n'a fait l'objet d'aucune sanction telle que visée à l'article L462-2, I, al.5 du Code de Commerce

## **23. Perspectives.**

Le groupe entend poursuivre sa politique de développement de son activité de promotion immobilière.

La Direction entend procéder à des arbitrages immobiliers et revendre des actifs

Les programmes de construction en cours vont se poursuivre dans les conditions et délais contractuellement convenus.

## **24. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice.**

Il n'y a pas d'évènements marquants depuis la clôture de l'exercice.

## **25. Conventions réglementées**

Deux conventions seront soumises à l'approbation de la prochaine assemblée générale :

i. Le 01<sup>er</sup> Aout 2018, le Conseil a régularisé un protocole d'accord financier et de prêt entre EFI au profit de la SA EURASIA GROUPE et MORAGAN LEE INVESTMENT GROUP LIMITED d'un montant de 8.000.000 € au taux d'intérêts dus à hauteur de 1.5% l'an payable annuellement à terme échu et dont le prêt sera remboursable à EFI à l'échéance finale au 28 juillet 2022.

## **26. Les comptes sociaux des filiales**

### **a. Les comptes sociaux de la SNC CENTRE EURASIA**

#### *α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **51 115 €**, contre 1 768 326 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	48 124 €	1 765 417 €
Production vendue de services	2 991 €	2 908 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	<b>51 115 €</b>	<b>1 768 326 €</b>

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **152 138 €** contre 116 161 €, au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	301 819 €	2 382 443 €
<b>Impôts et taxes</b>	195 123 €	202 431 €
<b>Salaires et traitements</b>		
<b>Charges sociales</b>		
<b>Dotation aux amortissements sur immo</b>	1 475 €	16 066 €
<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>		
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>		
<b>Charges diverses de gestion</b>		

Le total des charges d'exploitation est de **498 417 €** contre 2 600 919 €, au 31 décembre 2017.

√ **Le résultat d'exploitation** s'est établi à **(242 302) €**, contre (832 594) € au 31 décembre 2017.



### √ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers	143 473 €	107 214 €
Charges financières	2 788 €	70 783 €

D'où un résultat financier de 343 038 € contre au 31 décembre 2017 de 36 431 €

Le résultat courant avant impôts est porté à 100 736 € contre (796 163) € au 31 décembre 2017.

### √ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels	304 776 €	2 581 943 €
Charges exceptionnelles	246 349 €	388 298 €

√ D'où un résultat exceptionnel de 58 427 €, contre 2 193 645 €, au 31 décembre 2017.

√ L'impôt sur les bénéfices est de 0 € contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le résultat net comptable se traduit par un résultat de 159 162 € contre une perte de 1 397 482 € au 31 décembre 2017.

### √ Créances

Le poste « clients et comptes rattachés » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 1 720 737 € contre 1 752 206 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « autres créances » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 544 926 € contre 504 278 €, au 31 décembre 2017.

### √ Endettement

Le montant des dettes et emprunts auprès des établissements de crédit s'est élevé au 31 décembre 2018 à 44 156 € contre 131 642 €, au 31 décembre 2017.

Le montant des emprunts et dettes financières diverses s'est élevé au 31 décembre 2018 à 0 € contre 21 746 787 € au 31 décembre 2017.

Les dettes fiscales et sociales se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de 510 448 € contre 15 142 688 € au 31 décembre 2017.

### *β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par une dette de 1 340 078 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

### *χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

### *δ. Les distributions antérieures*

Il n'y pas eu de distributions antérieures

### *ε. Les charges non déductibles fiscalement*

Il convient de noter une charge de 2 049 € non déductible au titre de l'exercice 2018.

### *φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice*

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

### *γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

### *η. Prise de participation ou de contrôle*

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

## **27. Les comptes sociaux de la SC HD**

### *α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **3 674 580 €**, contre 0 € pour l'exercice précédent.

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

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	3 674 580 €	-
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		

<b>Total</b>	<b>3 674 580 €</b>	<b>0 €</b>
--------------	--------------------	------------

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **0 €** contre 156 €, au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	124 465 €	83 041 €
<b>Impôts et taxes</b>	18 800 €	5 184 €
<b>Salaires et traitements</b>		
<b>Charges sociales</b>		
<b>Dotation aux amortissements sur immo</b>		
<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>		
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>		
<b>Charges diverses de gestion</b>		

Le total des charges d'exploitation est de **3 112 714 €** contre 85 130 €, au 31 décembre 2017.

√ **Le résultat d'exploitation** s'établi à **561 866 €**, contre (85 130) € au 31 décembre 2017.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>		
<b>Charges financières</b>	4 402	9 973

D'où **un résultat financier** de (4 402) € contre au 31 décembre 2017 de (9 973) €

**Le résultat courant avant impôts** est porté à **554 976 €** contre 51 392 € au 31 décembre 2017.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels	60 €	146 494
Charges exceptionnelles	2 549 €	

√ D'où un **résultat exceptionnel** de (2 489) €, contre 146 495 €, au 31 décembre 2017.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de 0 € contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de 554 976 €** contre une perte de 51 392 € au 31 décembre 2017.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **244 303 €** contre 123 872 €, au 31 décembre 2017.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **265 497 €** contre 1 071 872 €, au 31 décembre 2017.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **0 €** contre 0 € au 31 décembre 2017.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **266 182 €** contre 2 519 482 € au 31 décembre 2017.

*β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par une dette de 554 976 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

*χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

*δ. Les distributions antérieures*

Il n'y pas eu de distributions antérieures

*ε. Les charges non déductibles fiscalement*

NEANT

*φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice*

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

*γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

*η. Prise de participation ou de contrôle*

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

**28. Les comptes sociaux de la SCI DUBLIN**

Aucune activé sur la filiale

**29. Les comptes sociaux de la SNC JARDIN DU BAILLY**

*α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **(280 000) €**, contre 965 229 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	(280 000) €	965 229 €
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	<b>(280 000) €</b>	<b>965 229 €</b>

**φ Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **16 814 €** contre 495 963 € au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Autres achats et charges externes	81 723 €	97 093 €
Impôts et taxes	43 032 €	25 737 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo		
Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **82 874 €** contre 855 263 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **(111 116) €**, contre 109 966 € au 31 décembre 2017.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers		
Charges financières	29 145	20 224

D'où un **résultat financier** de **(29 145) €** contre au 31 décembre 2017 de (20 224) €

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(140 261) €** contre 89 742 € au 31 décembre 2017.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels	2 001 €	125 €

<b>Charges exceptionnelles</b>	18 383 €	39 897 €
--------------------------------	----------	----------

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(16 382) €**, contre (39 862) €, au 31 décembre 2017.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de 0 € contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de (156 643) €** contre une perte de 49 880 € au 31 décembre 2017.

#### √ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **694 036 €** contre 772 277 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **466 058 €** contre 491 396 €, au 31 décembre 2017.

#### √ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **41733 €** contre 25 082 €, au 31 décembre 2017.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **3 162 186 €** contre 1 499 263 € au 31 décembre 2017.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **140 840 €** contre 172 677 € au 31 décembre 2017.

#### *β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par une perte. Il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

#### *χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

#### *ε. Les charges non déductibles fiscalement*

NEANT

#### *φ. Evénements marquants depuis la clôture de l'exercice*

Aucun événement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

#### *γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

*η. Prise de participation ou de contrôle*

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

**30. Les comptes sociaux de la SARL EGP**

*α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **(40 607) €**, contre 502 458 € pour l'exercice précédent.

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

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	(77 603) €	502 458 €
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	<b>77 603) €</b>	<b>502 458 €</b>

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **1 101 501 €** contre 343 831 € au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	624 656 €	148 047 €
<b>Impôts et taxes</b>	205 370 €	174 730 €
<b>Salaires et traitements</b>		6 483 €
<b>Charges sociales</b>		2 102 €
<b>Dotation aux amortissements sur immo</b>		1 077 €
<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>		



Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **830 028 €** contre 332 439 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat d'exploitation** s'est établi à **(870 635) €**, contre 332 439 € au 31 décembre 2017.

#### √ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers	63 725 €	-
Charges financières	160 227 €	205 779 €

D'où un **résultat financier** de **(96 502) €** contre au 31 décembre 2017 de (205 779) €

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **8 177 350 €** contre 17 839 € au 31 décembre 2017.

#### √ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels	15 082 846 €	205 779 €
Charges exceptionnelles	5 938 358 €	4 914 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **9 144 488 €**, contre 200 865 €, au 31 décembre 2017.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de 8 177 350 €** contre un résultat de 17 839 € au 31 décembre 2017.

#### √ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **0 €** contre 300 248 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **8 355 571 €** contre 11 478 €, au 31 décembre 2017.

## √ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **700 469 €** contre 5 747 957 €, au 31 décembre 2017.

Les **autres dettes** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **134 925 €** contre 772 165 € au 31 décembre 2017.

### *β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par un résultat de 8 177 350 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

### *χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

### *ε. Les charges non déductibles fiscalement*

NEANT

### *φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice*

La Société EGP a vendu son immeuble au cours du premier semestre 2018

### *γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

### *η. Prise de participation ou de contrôle*

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

## **31. Les comptes sociaux de la SC TOUR DU FORUM**

### *α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **0 €**, contre 0 € pour l'exercice précédent.

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

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		

Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	-	-

φ Les disponibilités de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à - € contre - € au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Autres achats et charges externes	10 402 €	8 866 €
Impôts et taxes	172 304 €	35 000 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements sur immo		
Dotations aux provisions sur actif circulant		
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **182 706 €** contre 43 866 €, au 31 décembre 2017.

√ Le résultat d'exploitation s'établi à **(182 706) €**, contre (43 866) € au 31 décembre 2017.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers	-	-
Charges financières	28 306 €	27 769 €

D'où un résultat financier de **(28 306) €** contre au 31 décembre 2017 de (27 769) €

Le résultat courant avant impôts est porté à (211 012) € contre (71 635) € au 31 décembre 2017.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	10 230 €	-

√ D'où un résultat exceptionnel de (10 230) €, contre 0 € au 31 décembre 2017.

√ L'impôt sur les bénéfices est de 0 € contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le résultat net comptable se traduit par une perte de 221 242 € contre une perte de 71 635 € au 31 décembre 2017.

√ Créances

Le poste « clients et comptes rattachés » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 0 € contre 0 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « autres créances » s'est élevé au 31 décembre 2018 à 5 766 € contre 1 248 €, au 31 décembre 2017.

√ Endettement

Le montant des dettes et emprunts auprès des établissements de crédit s'est élevé au 31 décembre 2018 à 28 305 € contre 27 769 €, au 31 décembre 2017.

Les emprunt et dettes financières diverses se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de 2 895 391 € contre 2 776 901 € au 31 décembre 2017.

*β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par une perte de 221 242 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

*χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

*ε. Les charges non déductibles fiscalement*

NEANT

*φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice*

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

*γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

*η. Prise de participation ou de contrôle*

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

**32. Les comptes sociaux de la SC BONY**

*α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **951 196 €**, contre 1 078 689 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	735 825 €	1 009 040 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		,
Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	<b>735 825 €</b>	<b>1 009 040 €</b>

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **805 891 €** contre 316 400 € au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	167 201 €	348 707 €
<b>Impôts et taxes</b>	191 916 €	167 398 €
<b>Salaires et traitements</b>		
<b>Charges sociales</b>		245 720 €
<b>Dotations aux amortissements sur immo</b>	311 818 €	245 720 €

<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>	34 630 €	155 389 €
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>		
<b>Charges diverses de gestion</b>		30 125 €

Le total des charges d'exploitation est de **705 565 €** contre 947 338 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat d'exploitation** s'est établi à **242 455 €**, contre 131 351 € au 31 décembre 2017.

#### √ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>	-	91 468
<b>Charges financières</b>	28 306 €	27 769 €

D'où un **résultat financier** de **(339 053) €** contre au 31 décembre 2017 de (257 990) €

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(272 917) €** contre (303 117) € au 31 décembre 2017.

#### √ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>	325 €	260 €
<b>Charges exceptionnelles</b>	28 758 €	114 337 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(28 433) €**, contre (114 077) € au 31 décembre 2017.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte de 301 350 €** contre une perte de 417 194 € au 31 décembre 2017.

#### √ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **60 503 €** contre 152 046 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **215 927 €** contre 443 613 €, au 31 décembre 2017.

## √ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **12 511 540 €** contre 12 797 192 €, au 31 décembre 2017.

Les **emprunt et dettes financières diverses** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **2 721 806 €** contre 2 493 568 € au 31 décembre 2017.

### *β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par une perte de 301 350 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

### *χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

### *ε. Les charges non déductibles fiscalement*

Il convient de rappeler la somme de 1 357 inscrites en charges non déductibles fiscalement

### *φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice*

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

### *γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

### *η. Prise de participation ou de contrôle*

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

## **33. Les comptes sociaux de la SCI QUAI LUCIEN LEFRANC**

### *α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **582 387 €**, contre 532 416 € pour l'exercice précédent.

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

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	582 387 €	532 416 €

Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	<b>582 387 €</b>	<b>532 416 €</b>

φ Les **disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **138 796 €** contre 184 439 € au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	102 981 €	71 334 €
<b>Impôts et taxes</b>	3 660 €	1 402 €
<b>Salaires et traitements</b>		
<b>Charges sociales</b>		
<b>Dotation aux amortissements sur immo</b>	117 636 €	117 561 €
<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>		
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>		
<b>Charges diverses de gestion</b>		

Le total des charges d'exploitation est de **224 278 €** contre 190 297 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **358 112 €**, contre 342 119 € au 31 décembre 2017.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>	-	-
<b>Charges financières</b>	41 268 €	42 917 €



D'où **un résultat financier** de (41 268) € contre au 31 décembre 2017 de (42 917) €

**Le résultat courant avant impôts est porté à 358 112 €** contre 342 119 € au 31 décembre 2017.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>	61 415 €	53 333 €
<b>Charges exceptionnelles</b>	-	-

√ D'où **un résultat exceptionnel** de **61 415 €**, contre 53 333 € au 31 décembre 2017.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **un résultat de 272 687 €** contre un résultat de 239 024 € au 31 décembre 2017.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **0 €** contre 8 190 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **15 372 €** contre 24 739 €, au 31 décembre 2017.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **1 577 682 €** contre 1 729 981 €, au 31 décembre 2017.

Les **emprunt et dettes financières diverses** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **128 288 €** contre 138 296 € au 31 décembre 2017.

*β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par un résultat de 272 687 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

*χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

*ε. Les charges non déductibles fiscalement*

NEANT

*φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice*

Aucun évènement notable n'est signalé depuis la clôture de l'exercice

*γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

**34. Les comptes sociaux de la SARL BONY A**

*α. Présentation des comptes sociaux*

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **795 026 €**, contre 757 486 € pour l'exercice précédent.

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

Nature	Exercice clos 31/12/2018	Exercice clos 31/12/2017
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	771 700 €	757 484 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
<b>Total</b>	<b>771 700 €</b>	<b>757 484 €</b>

**φ Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2018 à **1 316 834 €** contre 876 404 € au 31 décembre 2017.

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

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	149 895 €	96 047 €
<b>Impôts et taxes</b>	301 692 €	305 646 €
<b>Salaires et traitements</b>		
<b>Charges sociales</b>		

<b>Dotation aux amortissements sur immo</b>	235 323 €	231 820 €
<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>	24 602 €	53 716 €
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>		
<b>Charges diverses de gestion</b>		

Le total des charges d'exploitation est de **711 513 €** contre 687 229 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **83 514 €**, contre 70 254 € au 31 décembre 2017.

#### √ Les produits financiers

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>	10 950 €	
<b>Charges financières</b>	680 €	1 488 €

D'où un **résultat financier** de **10 270 €** contre au 31 décembre 2017 de (1 488) €

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **93 784 €** contre 68 766 € au 31 décembre 2017.

#### √ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>	-	470 €
<b>Charges exceptionnelles</b>	2961 €	10

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(2 960) €**, contre 460 € au 31 décembre 2017.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2017.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de 90 823 €** contre un résultat de 69 227 € au 31 décembre 2017.

#### √ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **71 676 €** contre 93 515 €, au 31 décembre 2017.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2018 à **4 000 €** contre 5 904 €, au 31 décembre 2017.

### √ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2018 à **680 €** contre 1 488 €, au 31 décembre 2017.

Les **emprunt et dettes financières diverses** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **122 226 €** contre 316 520 € au 31 décembre 2017.

#### *β. L'affectation du résultat*

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par un résultat de 90 823 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

#### *χ. Le paiement des dividendes*

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

#### *ε. Les charges non déductibles fiscalement*

NEANT

#### *φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice*

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

#### *γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement*

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018

#### *η. Prise de participation ou de contrôle*

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

## **TITRE II : LES COMPTES CONSOLIDÉS DE LA SOCIÉTÉ EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENT**

### **I. Patrimoine au 31 Décembre 2018**

Au 31 Décembre 2018, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA** (ci-après «CENTRE EURASIA») qui détient :
  - le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre;
  - 50 % du capital de la *SCCV HD* qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnole (93) quartier de la Noue.
- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :

- Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
  - 97,75% de la SARL BONY A, laquelle détient :
    - Un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié 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 louée ;
    - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m<sup>2</sup>.
- 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules commercialisées.
- **100% du capital de la SCI TOUR DU FORUM** qui détient :
  - Un terrain d'une surface 2.245 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial , situés **2, avenue du 8 mai 1945, Sarcelles (95200)**, moyennant un prix d'acquisition de 2.700.000€.

Nota : les 10% du capital sont détenus par la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE

- **50% du capital de la SCI DUBLIN** qui ne possède plus d'immeuble
- **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 elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements.
  - Une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour
- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE** laquelle est :
  - Propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à RUEIL MALMAISON sis 212 av Paul Doumer, lequel immeuble a été vendu fin janvier 2018.
  - Propriétaire de 33,33% des parts sociales de la SARL AREA IMMO

## II. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **5 164 k€** au 31 Décembre 2018 contre 5 001 k€ au 31 Décembre 2017

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	1 467	2 270
Vente programme VEFA	3 697	2.731

### 1. Les loyers

Les sites d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo), propriété de la SNC BONY a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice de 735 K€

Les sites d'Ozoir-la-Ferrière et La Courneuve (quai Louis Blériot) appartenant à la SARL BONY A, ont généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2017 de 771 K€ k€.

Le Site de Rueil-Malmaison a généré un chiffre d'affaires nul pour le présent exercice.

### 2. Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 Décembre 2018 à 8 230 K€ contre 10.423 K€ au 31 Décembre 2017.

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les différentes structures.

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par :

- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis et à Saint Vrain ;
- La SCI TOUR DU FORUM, propriétaire à Sarcelles
- La SNC BONY
- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre

Les variations des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2017 s'analyse comme suit :

	CENTRE EURASIA	SNC BONY	HD	TOUR DU FORUM	JARDIN DU BAILLY	TOTAL
Stock au 31/12/2017	315	84	3 810	2 781	3 434	10 423
Variation de stocks			- 2 922		729	-2 193
Stock au 31/12/2018	315	84	888	2 781	4 162	8 230

### 3. Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'€uros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Total bilan</b>	53 583	64 651
<b>Total des capitaux propres (part du groupe)</b>	24 365	23 175
<b>Total passif non courant</b>	18 055	29 009
<b>Produit des activités ordinaires</b>	5 164	5.001

<b>Résultat opérationnel</b>	- 61	9 685
<b>Résultat avant impôt</b>	- 252	9 291
<b>Résultat net part de la Société mère</b>	1 233	7 681
<b>Résultat par action (67.667.348 actions)</b>	0.02	0.11

#### 4. Evolution des immeubles de placement

EFI est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à des contrats de location-financement

La valeur de ses immeubles de placement s'élève au 31/12/2017 à **29 889 K€** contre 44 889 K€ au 31 Décembre 2017.

Au cours de l'exercice 2018, aucune acquisition ni cession n'est intervenue

### III. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2018

La SARL EGP a vendu son actif au cours du premier semestre 2018

### IV. Endettement et trésorerie du groupe

#### 1. Endettement

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2018, le groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires.

L'analyse de l'endettement peut être résumée dans les tableaux ci-après :

#### Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

En millions d'€	Solde 31/12/2018	Partie non courante	Données de 1 et 5 ans	Données 5 ans	Partie courante
Emprunts bancaires	11 175	10 414	8 737	1 677	761
Contrats location financement					
Concours bancaires	343				343
Comptes courants	3 143	3 143	3 143		
Dépôt de garantie	266	266	266		
Autres dettes financières	3				3
<b>Total des dettes financières</b>	<b>14 930</b>	<b>13 823</b>	<b>12 146</b>	<b>1 677</b>	<b>1 107</b>

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

## Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2018	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 539	0	0		3 539
Dettes sur acquisition immeubles de placement	623	357	327		266
Dettes sur opérations VEFA	0				0
Autres dettes	634				634
Produits constatés d'avance	362				362
<b>Total des autres passifs</b>	<b>5 158</b>	<b>357</b>	<b>357</b>	<b>0</b>	<b>4 801</b>

## Analyse des passifs financiers et non financiers

En milliers d'€	Catégorie	Cont. amorti	Juste valeur en K propres	Juste valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	11 175			11 175
Fournisseurs	CA	4 513			4 513
Autres dettes	CA	5 158			5 158
<b>Total des autres passifs</b>		<b>20 846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 846</b>

## 2. Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2017, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie	31/12/2017	31/12/2017
Banque actif	1 064	1 064
Banque passif	135	135
<b>Total</b>	<b>840</b>	<b>930</b>

Fait à Paris,

Le 24 Juillet 2019

  
La Gérance





**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

**RAPPORT SPECIAL  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTEES**

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

---

---

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**  
Société Anonyme au capital de 676 673,48 €uros  
Siège social : 164, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

---

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

A l'assemblée générale de la société Eurasia Foncière Investissements,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

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

## **1- Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

### **1-1 Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui font l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

**Nature et objet : Protocole d'accord financier et de prêt entre les sociétés EFI, MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED et EURASIA GROUPE.**

Personnes concernées : Monsieur Zhou Zhou, actionnaire de la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED et actionnaire par personne interposée de la société EFI détenant plus de 10% des droits de vote ainsi que Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE.

Modalités : aux termes d'un procès-verbal en date du 1<sup>er</sup> aout 2018, le conseil d'administration de la société s'est réuni afin d'autoriser la mise en place d'un protocole d'accord financier et de prêt entre les sociétés EFI, MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED et EURASIA GROUPE.

Caractéristiques : le montant du prêt est limité à un montant de 8 millions d'euros.  
La rémunération de ces avances est arrêtée au taux de 1.5%.  
Le prêt est remboursable au plus tard au 28 juillet 2022.

Au 31/12/2018, les apports en compte courant créditeur auprès de la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED s'élevaient à 3 143 248.19 Euros.

Au 31/12/2018, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention une charge de 2 536 Euros.

Au 31 décembre 2018, les apports en compte courant débiteur auprès de la société EURASIA GROUPE s'élevaient à 6 741 615 Euros.

Au 31/12/2018, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 48 620 Euros.

### **1-2 Conventions et engagements autorisés et conclus depuis la clôture**

Aucune nouvelle convention et aucun nouvel engagement n'a été autorisé par le Conseil d'administration depuis la clôture.

## **2- Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

### **2-1 Conventions en engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**2-1-1 Nature et objet : convention de gestion de trésorerie EFI et ses filiales :**

**Personnes concernées :** Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Gérant des sociétés :

- CENTRE EURASIA
- SNC BONY
- SNC BONY A
- SCI DUBLIN
- SCCV HD
- SNC JARDIN DU BAILLY
- SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (ex ZEN REAL ESTATE)
- SNC TOUR DU FORUM

**Modalités :** une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 31 décembre 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 31 décembre 2014 entre la société EFI et les sociétés filiales, sociétés bénéficiaires des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2018.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2018 :

SCI DUBLIN	Créiteur	43 701.23 Euros
SNC CENTRE EURASIA	Créiteur	9 265 203.88 Euros
SNC TOUR DU FORUM	Débiteur	2 885 391.48 Euros
SCCV HD	Créiteur	220 457.82 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	3 162 189.36 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Créiteur	8 308 956.35 Euros
SNC BONY	Débiteur	2 549 239 Euros
SNC BONY A	Débiteur	18 921.05 Euros

Au 31/12/2018, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

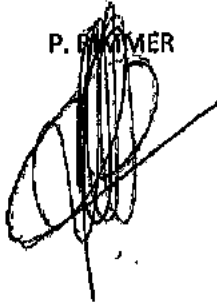
SNC CENTRE EURASIA	Charge	143 473.00 Euros
SNC TOUR DU FORUM	Produit	28 309.00 Euros
SCCV HD	Produit	4 401.00 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	24 145.00 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Charge	63 725.00 Euros
SNC BONY	Produit	23 381.00 Euros
SNC BONY A	Produit	680.00 Euros

A Paris, le 31 juillet 2019

Les commissaires aux Comptes

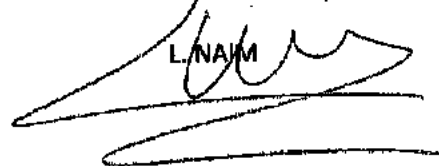
Expertises & Services

P. KUMMER



NS Associés

L. NAJM



**VIII. RAPPORT DE LA PRESIDENCE SUR LE CONTROLE INTERNE**

**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**

**RAPPORT SPÉCIAL DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, LES PROCÉDURES DE  
CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, al. 6 du Code de commerce, il vous est rendu compte, aux termes du présent rapport, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (Titre 1) ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par et au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (Titre 2).

Ce rapport vous présente également les informations et renseignements énumérés aux alinéas 7, 8 et 9 de l'article L. 225-37 du Code de commerce (Titre 3).

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil d'administration préalablement à sa présentation au Conseil lors de la réunion du 24 juillet 2019, au cours de laquelle il a été approuvé.

ooOoo



**TITRE 1 – COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION  
DES TRAVAUX DU CONSEIL**

**I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La composition du Conseil d'administration à la date du présent rapport est la suivante :

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
<b>M. WANG Hsueh Sheng</b>	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Gérant des sociétés suivantes : S.ARL CORTEL, S.ARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, SAS 100 STALINGRAD, EURASIA GESTION PATRIMOINE, ICP S.ARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY, SNC la tour du Forum et la S.ARL BONY A, JIMEI EUROPE, SCI CENTRE EURABAT, AREA IMMO, EURASIA HOTEL, HOTEL ORLY RUNGIS, HERALD BLANC MESNIL, EURASIA BANCEL, BANCEL AMLANTE, BANCEL BCE, EURASIA BANCEL BTP, HERALD BRAMSCHE, HBM, STM</i>
<b>Mme WANG Meihua</b>	Nommée par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
<b>Mlle Sandrine WANG</b>	Mandat renouvelé par l'AGM du 27 septembre 2013, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
<b>M. Chun HUANG</b>	Nommé par cooptation selon délibérations du conseil d'administration du 1 <sup>er</sup> octobre 2015, en remplacement de Frédéric VYXIENH démissionnaire. Pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Gérant ELLANT CAPITAL S.ARL, MTL INDEX S.ARL</i>
<b>M. Ken WANG</b>	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Gérant des sociétés suivantes : JIMEI INTERNATIONAL, PERMIS GENIE</i>

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont les suivantes :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASLA GROUPE SA</i>
M. Ken WANG	<i>Gérant des sociétés suivantes : JIMEI INTERNATIONAL, PERMIS GENIE, KIDS DISTRIBUTION</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASLA GROUPE Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASLA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASLA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASLA TV, SAS 100 STALINGRAD, SARL ZEN REAL ESTATE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY, SCI CENTRE EURABAT, SNC TOUR DU FORUM, JIMEI EUROPE, SARL BONY A, AREA IMMO, EURASLA HOTEL, HOTEL ORLY RUNGIS, HERALD BLANC MESNIL, EURASLA BANCEL, BANCEL AMIANTE, BANCEL BCE, EURASLA BANCEL BTP, HERALD BRAMSCHE, HBM</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASLA GROUPE SA</i>
M. Chun HUANG (Administrateur indépendant)	<i>Gérant ELLANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</i>

Au regard des dispositions légales, aucun administrateur n'est en situation de cumul de mandat.

## **II- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL**

### ➤ Missions du Conseil d'administration

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

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

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

### ➤ Convocation des administrateurs

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

### ➤ Information des administrateurs

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

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

### ➤ Comités spécialisés mis en place au sein du Conseil d'administration

Le Comité d'audit a été mis en place, par décision du Conseil d'Administration en date du 28 Décembre 2017, conformément à l'article L 823-19, II-1° à 7° du Code de commerce, et ce afin de :

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- Emettre une recommandation au conseil d'administration sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale et émettre une recommandation à ce conseil lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé ;
- Suivre la réalisation par le commissaire aux comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du H3C consécutives aux contrôles réalisés par lui ;
- S'assurer du respect par le commissaire aux comptes des conditions d'indépendance (art. L 822-11 s.) ; le cas échéant, prendre les mesures nécessaires) ;
- Approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes ;
- Rendre compte régulièrement au conseil d'administration de l'exercice de ses missions ;
- Rendre également compte à cet organe des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Au cours de ce même conseil d'Administration, ont été nommé, compte tenu de leur compétences particulières en matière financière et comptable, en qualité de membres pour la durée de leur mandat d'administrateur :

- Monsieur Ken WANG
- Monsieur Chun HUANG, en qualité de Président et membre indépendant.

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

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

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

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

#### ➤ Confidentialité des informations

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

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

s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

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

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

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni en séance plénière à 2 reprises avec un taux de participation moyen de 75%.

➤ Comptes rendus de séances

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

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

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

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

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

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

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

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

### III. ARRETE DES COMPTES

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2018. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 13 Septembre 2019.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 24 Juillet 2019, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

Le Conseil d'administration a pris connaissance de l'activité du groupe ainsi que de l'état de l'endettement et des financements disponibles de la Société.

Le Conseil d'administration a également et régulièrement été informé de l'activité de la Société et de ses filiales.

## **I. CADRE CONCEPTUEL**

Pour la rédaction du présent rapport, la Société s'est appuyée sur le guide de mise en œuvre du contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites (Annexe II de la position de l'Autorité des marchés financiers du 9 janvier 2008 sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites). Ce guide est disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) ainsi que sur le code de gouvernance MIDDLENEXT de décembre 2009 révisé en juin 2013 consultable sur le site <http://www.middlenext.com>.

Les procédures en vigueur au sein de la Société ont principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à la Société ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ainsi que les risques d'erreur ou de fraudes.

Le contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte de ces objectifs mais ne peut évidemment fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

## **II. PERIMETRE DU CONTROLE INTERNE**

Le Groupe EURASIA Groupe, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 qui au 31 décembre 2018 se compose des sociétés suivantes:

- **99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA** (ci-après «CENTRE EURASIA») qui détient :
  - le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre;
  - *50 % du capital de la SCCV HD* qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
  - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
    - 97,75% de la SARL BONY A, laquelle détient :
    - Un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié 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 louée ;

- Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m<sup>2</sup>.
- 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules commercialisées.
- 100% du capital de la SCI TOUR DU FORUM qui détient :
  - Un terrain d'une surface 2.245 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial , situés 2, avenue du 8 mai 1945, Sarcelles (95200), moyennant un prix d'acquisition de 2.700.000€.

Nota : les 10% du capital sont détenus par la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE

- 50% du capital de la SCI DUBLIN
- 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 elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements.
  - Une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour
- 100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE laquelle est :
  - Propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à RUEIL MALMAISON sis 212 av Paul Doumer
  - Propriétaire de 33,33% des parts sociales de la SARL AREA IMMO

### III. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

Les acteurs privilégiés du contrôle interne au sein de la Société sont :

- le Conseil d'administration ;
- les sociétés d'expertise comptable GESTIA CONSEIL et AURAFI CONSULTING ;
- la société EURASIA GROUPE qui sera en charge de la gestion des actifs immobiliers du groupe.

Le Conseil d'administration a en charge la mise en place du système de contrôle interne. Il organise et coordonne les opérations de contrôle adaptées et nécessaires au contrôle interne

### IV. LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

La Société applique les procédures en vigueur chez EURASIA GROUPE la maison mère du groupe.

A ce titre elle bénéficie de l'expertise de ses équipes fonctionnelles (services financiers, juridiques et comptables) qui assistent d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI dans le suivi et l'élaboration de son contrôle interne.

#### 4.1 Organisation et structuration

L'organisation opérationnelle d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI s'appuie sur les compétences internes des membres du Conseil d'administration mais aussi sur des intervenants extérieurs qu'elle mandate.

La gestion locative des sites est confiée à la société mère du groupe, EURASIA GROUPE dont le siège est sis 28-34, rue Thomas Edison 92230 Gennevilliers.

La société EURASIA GROUPE est une société spécialisée dans la gestion immobilière.

Ainsi dans ce domaine, la société EURASIA GROUPE exerce actuellement une double 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.
- 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.

#### 4.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

L'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du groupe, est plus particulièrement assurée par la Direction Générale, le Conseil d'administration et différents prestataires de services externes dont les sociétés d'expertise comptable AURAFI CONSULTING et GESTIA CONSEIL.

##### Etablissement des comptes sociaux:

L'établissement des comptes sociaux est externalisé et confié à la société d'expertise comptable GESTIA CONSEIL.

Cette société est notamment en charge au titre de cette mission de :

- la tenue de la comptabilité,
- la préparation du Chiffre d'Affaires consolidé (trimestriel),
- la préparation des déclarations fiscales périodiques,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

La comptabilité du Groupe est établie conformément au plan comptable français, au moyen du logiciel comptable de la société GESTIA CONSEIL sur la base des documents et informations communiqués régulièrement par EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI et la société EURASIA GROUPE.

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI met à la disposition toutes les informations et les documents requis à des fins comptables.

La mission confiée à la GESTIA CONSEIL comprend plus précisément:

##### 1. Concernant la tenue de la comptabilité :

- Le traitement des dettes fournisseurs, des créances, ainsi que les immobilisations (collectées sur une base dédiée),
- Le traitement des dépenses, des encaissements et préparation du rapprochement bancaire,
- Les rapprochements de comptes inter-sociétés,
- La saisie des écritures relatives aux amortissements, des charges à payer et des provisions sur la base des informations fournies par le groupe,

##### 2. Concernant l'établissement des déclarations fiscales périodiques



La société GESTIA CONSEIL prépare les déclarations fiscales courantes des sociétés constituant le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (déclarations de TVA, DAS 2, taxe professionnelle, organic, déclaration de paiement de revenus mobiliers, déclaration des contrats de prêt...)

### 3. Concernant les travaux de clôture et la production des annexes sociales

La société GESTIA CONSEIL est notamment en charge de :

- la préparation du dossier annuel de clôture contenant l'ensemble des documents justifiant les comptes, la déclaration d'impôts sur les sociétés et les comptes annuels,
- la préparation de la déclaration annuelle d'impôt sur les sociétés,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

#### Etablissement des comptes consolidés:

L'établissement des comptes consolidés est externalisé et confié à la société d'expertise comptable AURAFI CONSULTING.

La société **AURAFI CONSULTING** est notamment en charge de :

- la préparation du dossier annuel de clôture contenant l'ensemble des documents justifiant les comptes consolidés,
- la préparation de la déclaration annuelle d'impôt sur les sociétés,
- la préparation des comptes annuels consolidés.

L'établissement des comptes consolidés est réalisé selon les normes IFRS.

#### Saisie et communication de l'information financière et comptable :

La Direction Générale et la société EURASIA GROUPE, chargée de la gestion locative, transmettent à la société GESTIA CONSEIL l'information financière et comptable qu'ils ont saisie.

#### Arrêté des comptes sociaux et consolidés

Les comptes sociaux et consolidés sont arrêtés par le Conseil d'administration.

## 4.3 Procédures de contrôle au niveau opérationnel

### **4.4.1 Processus de gestion locative**

Dans le cadre de sa mission de gestion locative des sites appartenant au groupe, la société EURASIA GROUPE a mis en place les procédures de contrôle interne et les moyens suivants :

#### ***Structure du contrôle interne au niveau opérationnel***

Le département GESTION COMMERCIALE de la société EURASIA GROUPE est composé de 5 personnes et dirigé par un Directeur de gestion des Actifs (DGA).

Chaque actif confié est géré par un gestionnaire sous la direction et le contrôle du DGA.

Les données financières et juridiques des baux commerciaux gérés sont saisies sur son système et les copies scannées des baux et annexes sont liées.

Chaque gestionnaire assure notamment la relation avec les locataires.

#### ***Contrôle du Quittancement***

Chaque trimestre, chaque gestionnaire sous le contrôle du DGA émet un bordereau de quittancement avec l'état locatif mis à jour des mouvements du trimestre écoulé (résiliation, protocole d'accord, avenant au bail, nouveau bail).

Chaque mouvement locatif est entériné par un acte juridique signé entre le Bailleur et le Locataire.

#### *Contrôle des Encaissements*

Toutes les sommes encaissées au titre du quittancement sont enregistrées directement sur le compte bancaire des sociétés bailleuses du groupe.

Un état de rapprochement bancaire est réalisé mensuellement.

#### *Contrôle des relances sur les impayés*

Une première lettre de relance est automatiquement adressée à chaque locataire présentant un solde d'impayés 10 jours après l'échéance du dernier terme quittancé.

Une mise en demeure en LR-AR est systématiquement adressée 20 jours après l'échéance du dernier terme quittancé aux locataires présentant encore un solde d'impayés.

Au 30<sup>ème</sup> jour, le Gestionnaire et le conseil juridique, déterminent ceux des locataires auxquels il convient d'adresser un Commandement de Payer visant la clause résolutoire du bail et fait le point de ceux déjà sous le coup d'une procédure contentieuse.

Un état des impayés détaillé et une balance sont établis mensuellement.

#### *Contrôle des dépenses*

##### *- Dépenses Propriétaire*

Ces dépenses sont en général liées aux frais de contentieux et aux travaux non refacturables.

Les frais de contentieux sont estimés chaque année. Chaque trimestre, un état des dépenses est réalisé. Chaque année (N+1) une reddition des dépenses contentieuses est faite.

Les travaux non-refacturables font l'objet d'un Plan Pluriannuel de Travaux (5ans).

Les travaux engagés font l'objet d'un appel d'offres auprès d'un minimum de 3 entreprises.

##### *- Dépenses du Budget des Charges Communes*

Chaque année un budget prévisionnel des charges communes refacturables est établi.

Les contrats de prestations sont soumis au moins tous les 3 ans à un appel d'offres auprès de 3 entreprises.

Les redditions des budgets de dépenses réelles sont établies tous les ans.

Les règlements des factures sont préparés par un Gestionnaire.

#### *Contrôles réguliers*

Le département GESTION est dirigé par un Directeur de gestion des Actifs qui contrôle quotidiennement le travail de son équipe de gestionnaires.

Il établit puis contrôle tous les tableaux d'analyses et de suivis financiers.

Le Directeur de Gestion est en charge, notamment, du fonctionnement du système d'information et de gestion. Il s'assure en permanence du paramétrage du système, de l'installation des mises à jour du logiciel, de la formation des équipes.

Il assure le suivi de la production des données qu'il contrôle en établissant les documents de synthèses (facturation, encaissements, balance âgée, rapprochements bancaires,..).

Il valide tous les budgets prévisionnels, reddition de charges, états locatifs, avant présentation au Bailleur.

#### *Sélection des locataires*

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a confié également à la société EURASIA GROUPE la mission de commercialisation des locaux vacants.

Pour chaque nouveau locataire, EURASIA GROUPE sollicite :

- Un extrait K Bis
- Les 3 derniers bilans de la société
- Un dépôt de garantie correspondant à 3 à 6 mois de loyer soit sous forme d'un versement soit sous forme de caution bancaire.

#### *Procédures de reporting*

Le *reporting* mis en place par la Direction générale est un reporting trimestriel.

A cet effet, la société EURASIA GROUPE établit un rapport d'activités trimestriel contenant, si nécessaire :

- Une synthèse des événements de gestion du trimestre écoulé,
- Un état locatif,
- Un état des dossiers contentieux,
- Un point sur le Budget des charges et les travaux.

#### *4.4.2 Processus internes concourant à préserver les actifs de la société*

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI est particulièrement concernée par les procédures internes visant à assurer un suivi de sa situation patrimoniale, tant pour la préservation et l'optimisation du portefeuille existant que pour la réalisation de nouveaux investissements.

Des comités périodiques, sous la responsabilité de la Direction générale, étudient la situation patrimoniale de la Société.

La Direction Générale analyse l'activité de la Société et de ses filiales sur la base de reportings opérationnels et de prévisions de cash-flows.

En outre, des outils de gestion adaptés ont été mis en place afin d'assurer le suivi de l'ensemble du portefeuille d'actifs de la Société et l'activité de ses principales filiales.

Une équipe de chargés d'affaires a la responsabilité d'assister la Direction générale dans le suivi des participations opérationnelles, des investissements financiers et du suivi des activités immobilières.

Le cas échéant, elle formule des recommandations sur les orientations stratégiques à donner au portefeuille.

Les chargés d'affaires font également état, chaque fois que nécessaire, des opportunités d'investissements sur la base de dossiers étayés et formulent des propositions. Ils informent également sur l'état d'avancement des cessions envisagées ou en cours.

En outre, la Direction générale est vigilante sur l'ensemble des outils, moyens ou processus concourant à la formation de sa structure financière.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS -EFI a ainsi pour politique de disposer en permanence de lignes de crédits confirmées pour faire face à tout besoin éventuel et les équipes de la Direction générale assurent à cet effet la relation avec les banques et toutes les négociations bancaires.

Un suivi régulier des délégations de pouvoirs et de signature est effectué, d'une part, par les Conseils juridiques d'EURASIA GROUPE et, d'autre part, par la Direction générale, s'agissant des pouvoirs sur les comptes bancaires.

Conformément aux dispositions légales, toute constitution de sûretés, cautions, avals ou garanties, doit faire l'objet d'un accord préalable du Conseil d'administration.

En outre, conformément aux dispositions légales, une lettre faisant état de l'ensemble des conventions autorisées dans le cadre de l'article L. 225-38 du Code de commerce est adressée chaque année aux Commissaires aux comptes.

#### ***4.4.3 Mise en place d'une direction juridique***

Une direction juridique a été mis en place qui se doit de trouver les positions médianes entre les intérêts divergeants qui permettent à la fois un respect des textes et un accompagnement de la Direction et des équipes opérationnelles dans ses contraintes et logiques.

Cette direction est appelée à se prononcer sur les aspects juridiques de chaque opération.

Elle travaille sur la sécurisation des actes juridiques, que se soit en amont ou en aval de l'opération, travaillant de concert avec tous les acteurs du Droit, Avocat, Notaires...

Travaillant en amont, avec la Direction et les équipes opérationnelles, la Direction juridique anticipe tous les problèmes qui peuvent se présenter et réduire les risques que peut représenter chaque acte. Ce travail en amont se traduit essentiellement par de la formation, et de la communication d'informations (veille juridique, notes de process, documents types)

En aval, la Direction gère le contentieux avec ou sans le recours des Conseils habituels

#### ***4.4.5 Processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la société et à son statut de société cotée***

La Direction générale est en charge de la communication aux actionnaires des résultats et de l'activité de la Société en collaboration avec le listing sponsor de la Société.

Toute communication financière est examinée par la Direction générale.

Par ailleurs, les chargés d'affaires responsables des investissements communiquent s'il y a lieu à la Direction générale l'état des principaux litiges concernant la Société. En outre, une procédure régulière de recensement des litiges éventuels et des risques afférents a été mise en place à chaque arrêté des comptes, y compris auprès des partenaires extérieurs.

## **V. ANALYSE ET MAÎTRISE DES RISQUES**

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

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

### **Maîtrise des risques**

Au vu des risques énoncés au paragraphe 2.3 du rapport de gestion 2018, le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a mis en place dans son organisation, ainsi qu'il est notamment indiqué dans le corps du présent rapport, les procédures de contrôle interne précédemment décrites, ayant pour objectif de limiter les risques énoncés.

Les risques majeurs auxquels la Société est confrontée sont détaillés au paragraphe 2.3 « Description des principaux risques » du rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### **TITRE 3 – AUTRES INFORMATIONS SUR LE CONTROLE INTERNE**

#### » Rémunération des mandataires sociaux et programme de « stock-options »

Les rémunérations et avantages attribués aux mandataires sociaux sont décrits dans le rapport de gestion sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

Au cours de l'exercice écoulé, le Président Directeur Général n'a perçu aucune rémunération, de quelque nature que ce soit.

Il est enfin précisé que la Société n'a pas mis en œuvre de plan de stock-options.

Aucun système de rémunération ou d'intéressement des mandataires sociaux n'ayant été mis en place, les recommandations formulées dans le code de Gouvernance MIDDLENEXT dont la publication est intervenue en décembre 2009 n'ont à ce jour pas vocation à s'appliquer au sein de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

#### » Participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Les conditions et modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont présentées aux articles 19 à 22 des statuts.

La participation des actionnaires aux Assemblées Générale est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

#### » Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI sont présentés, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, au paragraphe 6.3.3 du rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018

\_\_\_\_\_  
Le Président du Conseil d'administration  
Monsieur WANG Hsueh Sheng

**IX. RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL**



Société Anonyme au capital de 676 673,48 euros  
Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
328 718 499 RCS PARIS

## ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

### Rapport Social et Environnemental au 31/12/2018

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<b>Emploi</b>	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	La société n'emploie pas de salarié
Embauches et licenciements	Le groupe n'a procédé à aucune embauche ni à aucun licenciement en 2018,
Rémunérations et leur évolution	Non applicable.
<b>Organisation du travail</b>	
Organisation du temps de travail	
Absentéisme	
<b>Relation sociales</b>	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Le groupe ne dispose pas d'institutions représentatives du personnel.
Bilan des accords collectifs	
<b>Santé et sécurité</b>	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation, le groupe n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité. Le groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux.
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Non applicable.
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Le groupe n'a pas été confronté à des problèmes d'accident du travail ou de maladie professionnelle.
<b>Formation</b>	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Les actions de formation professionnelle seront progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences.
Le nombre total d'heures de formation	
<b>Egalité de traitement</b>	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Non applicable
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Compte tenu de son non effectif, la société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé. Cependant, la société profite de chaque rénovation ou départ de locataire pour faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap.
Politique de lutte contre les discriminations	Le groupe n'a pas adopté de charte ou de code éthique, mais il est attentif à ne pas trouver en situation d'être impliqué dans des pratiques discriminantes.
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable.
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Le groupe est attentif à écarter toute pratique qui donnerait lieu à une éventuelle discrimination en matière d'emploi et de formation.
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable.
A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable.
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex: Label BBC pour l'opération l'opération La Noue à Bagnolet et certification PEQA
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Pas de formation spécifique en 2018
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Non applicable: activité principalement financière, non visée par les prescriptions de l'article L225-- - 102 du Code du Commerce.
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Objectif de la politique de développement durable de la société : contribuer au tri sélectif de déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Objectif de la politique de développement durable de la société: assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations.
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à contribuer à la réduction des consommations énergétiques. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m <sup>2</sup> vis à vis de l'annexe environnementale. A ce jour, en surface, 30% des sites du groupe ont l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société prête une attention toute particulière au traitement des terres polluées sur ces opérations de construction neuve et à leur traçabilité.
<b>Changement climatique</b>	
Rejets de gaz à effet de serre	La société a mis en place une politique de développement durable visant à optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des Immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).
Adaptation aux conséquences du changement climatique	
Non applicable.	
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Maintien d'espaces verts diversifiés, végétalisations de terrasses, réduction des emplois des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Sur les populations riveraines ou locales	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Les entreprises mandatées par la société (Gros œuvre ou entreprise générale) mettent en place des boîtes de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2018.
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables: conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables: Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation: - améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques. - garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Non applicable.



**X. HONORAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

## 1. Sur EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

<b>CABINET</b>	<b>HEURES</b>	<b>€uros HT</b>
<b>EXPERTISES ET SERVICES</b>	246	28.750
<b>NS &amp; ASSOCIES</b>	246	27.750
<b>TOTAL</b>	492	57.500

## 1. Sur CENTRE EURASIA

Honoraire du commissaire aux compte EXPERTISE ET SERVICE sur l'exercice 2018 : 8.000,00 € HT

## **XI. ARRETE DES COMPTES**

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 24 juillet 2019 pour arrêter les comptes consolidés annuels ci-après annexés.

## XII. CONTACT

Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général, Tél : +33 (0) 1 48 39 21 61

Paris, le 24 Juillet 2019

Wang Hsueh Sheng  
Président-Directeur Général