

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme au capital de 1.681.264,48 euros
Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
328 718 499 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2016

Table des matières

A. Rapport d'activité semestriel	3
I. Présentation de la société.....	4
II. Patrimoine	4
III. Analyse de l'activité	5
IV. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2016.....	6
V. Endettement et trésorerie du groupe.....	8
VI. Événements importants survenus depuis le 30 juin 2016	9
VII. Perspectives.....	9
VIII. Arrêté des comptes	9
B. Les comptes consolidés	10
I. État de la situation financière consolidée	12
II. Résultats consolidés	14
III. Autres éléments du résultat global	15
IV. Tableau de variation des capitaux propres	16
V. Tableau des flux de trésorerie.....	17
VI. Notes	19
C. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 30 juin 2016	53
D. Attestation du responsable du rapport financier semestriel	

A. RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL 30 JUIN 2016

I. Présentation de la société

La société EURASIA FONCIÈRE 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.

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

II. Patrimoine au 30 juin 2016

La Société EFI détient les actifs suivants :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui elle-même détient une queue de programme d'un complexe au Havre
- 50% du capital de la SCCV HD. Cette société a acquis un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- 90% du capital de la SNC TOUR DU FORUM laquelle a acquis un immeuble situé à Sarcelles (95)
- 99% du capital de la SNC BONY qui détient :
 - 33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers où est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules.
 - Un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;
 - Un ensemble immobilier commercial, sis, avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m², actuellement loué ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m², acquis le 14 juin 2013 pour un prix de 5.200.000 €, lequel a été mis en location ;
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation.
- 100% du capital de la SNC LE JARDIN DU BAILLY, propriétaire d'un immeuble d'habitation situé à Saint-Denis (93000) et d'une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne).
- 100 % du capital de la Sarl EURASIA GESTION PATRIMOINE ex SCI ZEN REAL ESTATE, depuis

le 26 décembre 2013, propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92000) 212 avenue Paul Doumer, d'une superficie de 5 926 M²

EFI et les Sociétés, CENTRE EURASIA, BONY, DUBLIN, HD, QUAI LUCIEN LEFRANC et EURASIA GESTION PATRIMOINE, JARDIN DU BAILLY et TOUR DU FORUM composent le groupe EFI (ci-après le «Groupe»).

III. analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **1.473 k€** au 30 juin 2016 contre 6.969 k€ au 30 juin 2015.

Cette diminution de chiffre d'affaires s'explique par l'absence de vente par la Société EFI contrairement au 1^{er} semestre 2015.

Ce chiffre d'affaires est composé de :

- A hauteur de **1.473 k€** de loyers provenant de la location des immeubles d'Aubervilliers, Ozoir-la-Ferrière, Rueil-Malmaison et de la région de Douai ;
- A hauteur de **0 k€** correspondant à diverses ventes, en l'état futur d'achèvement.

3.1 Les loyers

Les sites d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo), Ozoir-la-Ferrière et La Courneuve (quai Louis Blériot) appartenant à la SNC BONY, ont généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2016 de 1 082 k€.

Le Site de Rueil-Malmaison a généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2016 de 275 k€.

Enfin le site de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 0 k€.

3.2 Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2016 à 10.892 k€.

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 » à Saint-Denis et à Saint Vrain ;
- La SNC du Quai Lucien Lefranc ;
- La SNC TOUR DU FORUM à Sarcelles

Sur les programmes en cours :

- Le programme Jardin du Bailly : Sur le courant du 1^{er} semestre 2016, la société n'a pas vendu de lots en VEFA – On enregistre la signature de 3 contrats de réservation.
- Les travaux de construction du programme immobilier porté par la SCCV HD sont achevés à hauteur de 80% en deux groupes sur les trois îlots sont livrés – La commercialisation desdits lots commencera dans

le courant du 4^{ème} trimestre 2016.

3.3 Principales données chiffrées

En milliers d'euros	30 juin 2016	31 décembre 2015	30 juin 2015
Total bilan	55.122	55.952	59.598
Total des capitaux propres	12.332	12.094	11.264
Total passif non courant	22.541	22.767	31.480
Produit des activités ordinaires	1.473	13.039	6.969
Résultat opérationnel	637	3.030	1.541
Résultat avant impôt	343	2.347	1.091
Résultat net part de la Société mère	238	1.858	1.012
Résultat par action (67.667.348 actions)	0.00	0,03	0.01

IV. Faits marquants intervenus au cours de la période du 31 décembre 2015 au 30 juin 2016.

4.1 La SNC « Tour du Forum »

La Société créée à cet effet, a procédé à l'acquisition d'un immeuble à Sarcelles (95200) Avenue du 8 mai 1945 le 04 avril 2016, moyennant le prix de 2 700.000 €. Immeuble d'une superficie de 29 a 95 ca a usage d'habitation, restaurant et bureaux.

V. Endettement et trésorerie du groupe

5.1 Endettement

Il est précisé qu'au cours du premier semestre 2016, 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 milliers d'€	Solde 30/06/2016	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	16 381	11 724	3 645	8 079	4 657
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	273	0	0	0	273
Comptes courants	8 017	5 364	5 364	0	2 653
Dépôt de garantie	455	0	0	0	455
Autres dettes financières	490	490	490	0	0
Total des dettes financières	25 616	17 578	9 499	8 079	8 038

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 30/06/2016	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales & fiscales	1 627	0	0	0	1 627
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 143	877	877	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	955	0	0	0	955
Produits constatés d'avance	3 632	0	0	0	3 632
Total des autres passifs	7 357	877	877	0	6 480

5.2 Trésorerie

La variation de la trésorerie (en milliers d'€) s'analyse ainsi :

- flux liés aux investissements : 316 €
- flux liés aux opérations de financement : 2 128 €
- flux provenant de l'exploitation : -2 500 €

VI. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Neant

VII. Perspectives

Le groupe entend poursuivre sa politique de développement de son activité de promotion immobilière et hôtelière.

De nouvelles acquisitions devraient en principe être réalisées dans le courant du 2^{ème} semestre 2016.

Le permis de construire de la « Tour du Forum » a été obtenu et purgé de tous recours ; nous terminons le dossier administratif en vue de la pré-commercialisation

Au cours du 4^{ème} trimestre nous devrions clore les ventes du programme « Jardin du Bailly » . A noter que la livraison est fixée le 1^{er} trimestre 2017.

Les programmes de construction en cours vont se poursuivre dans les conditions et délais contractuellement convenus.

VIII. Arrêté des comptes

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 17 octobre 2016 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

CONTACT

Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général, Tél : +33 (0) 1 48 39 21 61

B. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2016

C. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

D. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste à ma connaissance que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables IFRS applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 15 octobre 2016

Wang Hsueh Sheng
Président-Directeur Général