

**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 FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014

## Table des matières

<b>A. Rapport d'activité semestriel</b> .....	<b>3</b>
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 2014 .....	6
V. Endettement et trésorerie du groupe.....	7
VI. Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2014.....	9
VII. Perspectives .....	9
VIII. Arrêté des comptes.....	9
<b>B. Les comptes consolidés</b> .....	<b>10</b>
I. Etat de la situation financière consolidée.....	10.2
II. Résultats consolidés .....	10.4
III. Autres éléments du résultat global .....	10.5
IV. Tableau de variation des capitaux propres.....	10.6
V. Tableau des flux de trésorerie .....	10.7
Notes.....	10.8
<b>C. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 30 juin 2014</b> .....	<b>11</b>
<b>D. Attestation du responsable du rapport financier semestriel</b> .....	<b>12</b>

**A. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL 30 JUIN 2014**

## I. PRESENTATION DE LA SOCIETE

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.

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

## II. PATRIMOINE au 30 juin 2014

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 :
  - 50% du capital de la de la SCCV HD. Cette société a acquis un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue. Elle procède actuellement à la construction d'un immeuble à usage d'habitation.
  - Le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre.
- 99% du capital de la SNC BONY qui détient :
  - 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain exploité de 1.844 m<sup>2</sup> situé à Aubervilliers où est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules en cours de commercialisation ;
  - Un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué ;
  - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
  - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à la Courneuve d'une surface de 14.370 m<sup>2</sup>, acquis le 14 juin 2013 pour un prix de 5.200.000 €.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10.000 m<sup>2</sup> et d'une maison d'habitation.

- 100% du capital de la SNC LE JARDIN DU BAILLY, acquis le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire d'un immeuble d'habitation situé à Saint Denis (93000).
- 100 % du capital de la SCI ZEN REAL ESTATE, acquis le 26 décembre 2013, moyennant le prix de 3 000 €. Cette société a acquis le 07 janvier 2014 un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92000) 212 avenue Paul Doumer, d'une superficie de 5 926 M<sup>2</sup> pour un montant de 7 500 000 €.

EFI et les Sociétés, CENTRE EURASIA, BONY, DUBLIN, HD, QUAI LUCIEN LEFRANC et ZEN REAL ESTATE composent le groupe EFI (ci-après le «Groupe»).

### III. ANALYSE DE L'ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à 16.425 K€ au 30 juin 2014 contre 4.856 K€ au 30 juin 2013.

Il est composé de :

- A hauteur de 1.112 K€ de loyers provenant de la location de l'immeuble d'Aubervilliers, de l'immeuble d'Ozoir-la-Ferrière, de l'immeuble de Rueil-Malmaison et de celui de la région de Douai ;
- A hauteur de 15.313 K€ correspondant à la vente en l'état future d'achèvement de trois lots situés sur le site du Havre.

#### **3.1 Les loyers**

Le site d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo) a généré un chiffre d'affaire pour les 6 premiers mois de l'année 2014 de 856 K€ contre au 30 juin 2013, 812 K€. Le taux d'occupation est de 98%.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur les 6 premiers mois de l'année 2013 de 84 k€ HT.

Le site de La Courneuve quai Louis Blériot a généré un loyer annuel HT : 864 000 €

Enfin le site de de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 7 K€.

#### **3.2 Activité de promotion immobilière**

Les actifs immobiliers en stocks pour l'activité de promotion sont 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 ;

- SARL ZEN REAL ESTATE à Rueil Malmaison ;
- La SCI du Quai Lucien Lefranc à Aubervilliers,

Les programmes de construction en cours :

- Quai Lucien Lefranc : 12 cellules commerciales construites dont 6 vendues.
- le Havre : 3 lots représentant 33.547 m<sup>2</sup> ont été vendus pour une valeur globale de 15.076 K€.
- Les travaux de construction relatifs aux programmes « Jardins du Bailly » et « HD » se poursuivent dans les conditions et délais contractuellement convenus.

**Principales données chiffrées:**

En milliers d'euros	30 juin 2014	31 décembre 2013	30 juin 2013
Total bilan	63.691	43.450	39.157
Total des capitaux propres	16.047	7.624	6.825
Total passif non courant	28.751	20.037	20.265
Produit des activités ordinaires	16.425	4.856	2.772
Résultat opérationnel	9.535	3.345	1.916
Résultat avant impôt	9.312	2.941	1.753
Résultat net part de la Société mère	8.377	2.236	1.451
Résultat par action (67.667.348 actions)	0,12	0,03	0,02

**IV. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 31 DECEMBRE 2013 AU 30 JUIN 2014.**

***1. Le site du Havre***

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours du premier semestre 2014, trois lots complémentaires, représentant près de 33 547m<sup>2</sup>, ont été vendus pour un montant total de 15 076 k€.

## **2. La SNC « les Jardins du Bailly »**

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

Depuis le 1er Janvier 2014, la société a réalisé quatre opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 711k€.

## **3. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »**

Au 31 décembre 2013, EFI avait versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013.

Au cours du premier semestre, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

## **4. ZEN REAL ESTATE**

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

Au cours du premier semestre, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500k€.

Au 30 juin 2014, cet immeuble d'une surface de 5926m<sup>2</sup> est partiellement loué.

## **5. STUDIO VICTORIA**

EFI a versé un montant global de 1558k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers. La promesse signée en 2013 a été prorogée le 16 avril 2014 jusqu'au 16 avril 2015.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m<sup>2</sup>.

## V. ENDETEMENT ET TRESORERIE DU GROUPE

### 5.1 Endettement

L'évolution d'endettement du groupe au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014 a été le suivant :

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 5.950K€ au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à RUEIL-MALMAISON.

L'analyse de l'endettement peut être résumée dans les tableaux ci-après :

#### Ventilation des dettes financières entre passifs courant et non courants

En milliers d'€	Solde 30/06/2014	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	17 865	17 164	7356	9809	701
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	140	0	0	0	140
Comptes courants	6 111	4 718	4 718	0	1 393
Dépôt de garantie	547	0	0	0	547
Autres dettes financières	403	363	341	23	40
<b>Total des dettes financières</b>	<b>25 067</b>	<b>22 246</b>	<b>12 415</b>	<b>9 831</b>	<b>2 821</b>

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

#### Autres passifs

En milliers d'€	Solde 30/06/2014	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales & fiscales	6 437	0	0	0	6 437
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 673	1 407	1 064	342	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2 225	1 975	1 975	0	249
Produits constatés d'avance	4 356	0	0	0	4 356
<b>Total des autres passifs</b>	<b>14 691</b>	<b>3 382</b>	<b>3 040</b>	<b>342</b>	<b>11.308</b>



## 4.2 Trésorerie

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

- flux nets de trésorerie liés aux investissements : - 6 952 €
- flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement : 3 430 €
- flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation : 12 917 €

## VI. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est survenu depuis le 31 décembre 2014.

## VII. PERSPECTIVES

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

Les acquisitions définitives devraient en principe être réalisées dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2015.

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

## VIII. ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 23 décembre 2014 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 CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2014**

---

---

**EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

-

**EFI**

**Comptes consolidés semestriels  
au 30 juin 2014**

---

Comptes consolidés au 30 Juin 2014

I - ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
		Net	Net	Net
<b>Actifs non courants</b>				
Ecart d'acquisition		0	0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	35 810	24 672	17 743
Titres mis en équivalence		58	98	135
Autres actifs financiers		40	4	1
Impôts différés		0	0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>35 908</b>	<b>24 774</b>	<b>17 879</b>
<b>Actifs courants</b>				
Stocks	7.4	7 543	10 241	15 247
Clients et comptes rattachés	7.5	6 874	3 930	3 622
Autres actifs courants	7.5	3 481	4 153	883
Trésorerie et équivalents		9 886	352	1 526
<b>Total actifs courants</b>		<b>27 783</b>	<b>18 676</b>	<b>21 278</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>63 691</b>	<b>43 450</b>	<b>39 157</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes annexe</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/06/2013</b>
Capitaux Propres				
Capital	7.6	677	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		5 813	3 550	3 549
Résultat part du Groupe		8 377	2 236	1 451
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>15 870</b>	<b>7 466</b>	<b>6 681</b>
Intérêts minoritaires		177	158	144
<b>Total capitaux propres (1)</b>		<b>16 047</b>	<b>7 624</b>	<b>6 825</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunt obligataire convertible		-	-	-
Autres dettes financières	7.7	22 246	16 673	16 288
Impôts différés		3 123	2 397	1 904
Autres passifs non courants	7.8	3 382	967	2 073
<b>Total passifs non courants (2)</b>		<b>28 751</b>	<b>20 037</b>	<b>20 265</b>
<b>Passifs courants</b>				
Autres provisions		0	0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0	0
Autres provisions		25	25	25
Autres dettes financières	7.7	2 821	4 885	3 874
Fournisseurs et comptes rattachés		4 739	1 107	854
Autres passifs courants	7.8	11 308	9 772	7 314
<b>Total passifs courants (3)</b>		<b>18 893</b>	<b>15 788</b>	<b>12 067</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>		<b>63 691</b>	<b>43 450</b>	<b>39 157</b>

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	16 425	4 856	2 772
Autres produits				
Achats de marchandises et matières premières		-7 347	-1 392	-904
Frais de personnel		0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-11	-98	-7
Dotations aux provisions d'exploitation		0	42	0
Autres charges	7.10	-1 353	-1 410	-198
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 822	1 346	253
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>9 535</b>	<b>3 345</b>	<b>1 916</b>
Charges Financières	7.11	-182	-368	-163
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-40	-37	0
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>9 312</b>	<b>2 941</b>	<b>1 753</b>
Impôts	7.12	-886	-688	-300
<b>Résultat net de la période</b>		<b>8 426</b>	<b>2 253</b>	<b>1 453</b>
Part des minoritaires		49	17	2
Part de la société mère		8 377	2 236	1 451
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.12	0.03	0.02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.12	0.03	0.02



**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	30/06/2014	31/12/2013
<b>Résultat de l'exercice</b>		8 426	2 253
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>		8 426	2 253

( en milliers d'euros )	Notes annexe	30/06/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé		8 426	2 253
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>		8 426	2 253

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2012</b>	677	1 004	0	2 338	1 238	65	5 322
Résultat global consolidé					2 236	17	2 253
Affectation du résultat				1 238	-1 238		0
Réduction de capital							
Augmentation de capital							
Divers				-27		76	50
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2013</b>	677	1 004	0	3 549	2 236	158	7 624
Résultat global consolidé					8 377	49	8 426
Affectation du résultat				2 236	-2 236		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				27		-30	-3
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 30/06/2014</b>	677	1 004	0	5 812	8 377	177	16 047



V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	Notes annexe	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat net consolidé		8 426	2 253	1 453
Elimination écart d'acquisition		0	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations		52	92	7
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 822	-1 346	-253
Impôts différés		726	688	184
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>7 382</b>	<b>1 687</b>	<b>1 391</b>
Var. stocks		2 698	-2 119	-7 125
Var. créances clients		-2 944	604	912
Var. Autres actifs courants		672	-3 289	-19
Var. dettes fournisseurs		3 632	-368	-622
Var. autres passifs courants		1 537	7 411	3 538
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>		<b>5 595</b>	<b>2 240</b>	<b>-3 315</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>12 977</b>	<b>3 927</b>	<b>-1 924</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-9 327	-9 211	-3 374
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-37	0	0
Var. autres passifs courants / non courants	7.15	2 415	-2 194	336
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		-3	-449	-448
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>-6 952</b>	<b>-11 853</b>	<b>-3 486</b>
Emprunts obtenus	7.16	5 950	6 500	6 500
Remboursements d'emprunts		-277	-3 425	-3 185
Apports en capital	7.17	0	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-2 243	4 583	2 930
Opérations sur actions propres		0	0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>		<b>3 430</b>	<b>7 658</b>	<b>6 245</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>9 455</b>	<b>-268</b>	<b>835</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>		<b>290</b>	<b>558</b>	<b>558</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	7.19	<b>9 746</b>	<b>290</b>	<b>1 393</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 2014**

### **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 30 Juin 2014 couvrent une période de 6 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 30 Juin 2014.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2014 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### 2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 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 SCI DUBLIN, détenu à 50%, qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10.300 m<sup>2</sup> et d'une maison d'habitation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, sont survenus les faits marquants suivants :

#### **1. Le site du Havre**

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours du premier semestre 2014, trois lots complémentaires, représentant près de 33 547m<sup>2</sup>, ont été vendus pour un montant total de 15 076k€.

#### **2. La SNC « les Jardins du Bailly »**

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2014, la société a réalisé quatre opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 711k€.

### **3. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »**

Au 31 décembre 2013, EFI avait versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIÉTÉ DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Au cours du premier semestre, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

### **4. ZEN REAL ESTATE**

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SAR ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne portait aucun actif au 31/12/2013 et avait été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

Au cours du premier semestre, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500k€.

Au 30 juin 2014, cet immeuble d'une surface de 5926m<sup>2</sup> est partiellement loué.

### **5. STUDIO VICTORIA**

EFI a versé un montant global de 1558k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m<sup>2</sup>.

## **2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 Juin 2014**

Néant.



## **Note 4. Règles et méthodes comptables**

### **4.1. DECLARATION DE CONFORMITE**

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés semestriels au 30 Juin 2014 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :  
[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Le groupe n'a pas adopté IFRIC 21 au 30 juin 2014.

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## **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 30 Juin. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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 (IFRS 3 ET IAS 27)

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 30 juin, 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 au 30 juin, 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.

Il a fait également l'objet d'une expertise au 30 Juin 2014.

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 INCLUS 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 leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminuées 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.

Actuellement, le groupe EFI ne possède pas d'immeubles d'exploitation.

#### 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 (dont taxe foncière) 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 sera 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.

Le déficit reportable non activé au 30 Juin 2014 s'élève à 25 M€ environ.

### 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	% contrôle	% intérêt
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	30/06/2014 ste mère	30/06/2014 ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99.99%	99.99%
SCI BONY	539 396 127	IG	99.00%	99.00%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50.00%	50.00%
H.D.	790 681 399	IG	50.00%	50.00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100.00%	100.00%
ZEN REAL ESTATE	751 237 025	IG	100.00%	100.00%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33.33%	33.33%

(a) anciennement MB RETAIL EUROPE

IG :

intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.



## 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 8 sociétés au 30 Juin 2014. La société ZEN REAL ESTATE est entrée dans le périmètre de consolidation en 2014.

## 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 30 Juin 2014.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Acquisitions	13 274
Cessions	0
Variation de périmètre	180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	369
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>13 823</b>
Acquisitions	9 161
Cessions	0
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 346
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>24 330</b>
Acquisitions	7 565
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 822
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>33 717</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
Acquisitions				13 274	13 274
Cessions					0
Variation de périmètre			180		180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				369	369
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>13 643</b>	<b>13 823</b>
Acquisitions				9 161	9 161
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-24	1 370	1 346
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>24 174</b>	<b>24 330</b>
Acquisitions	7 565				7 565
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 822	1 822
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>7 565</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>25 996</b>	<b>33 717</b>

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

**7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT**

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Acquisitions	316
Cessions	0
Dotations	-7
Variation de périmètre	3
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>312</b>
Acquisitions	290
Cessions	0
Avances et acomptes	-240
Dotations	-19
Variation de périmètre	
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>343</b>
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	1 762
Dotations	-12
Variation de périmètre	
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>2 093</b>

Les avances et acomptes correspondent principalement aux sommes versés au cours du semestre dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un immeuble situé à Aubervilliers.

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2014	Provisions 30/06/2014	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
stocks immobiliers	7 543	0	7 543	10 241
<b>Total des stocks</b>	<b>7 543</b>	<b>0</b>	<b>7 543</b>	<b>10 241</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 » à Saint-Denis.

La variation des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 30 Juin 2014 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2 198
<b>Stocks au 31/12/2012</b>	<b>7 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 533</b>
+ Variation de périmètre				1 079	1 079
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
<b>Stocks au 31/12/2013</b>	<b>7 798</b>	<b>84</b>	<b>1 149</b>	<b>1 210</b>	<b>10 241</b>
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	1 296		705	113	2 114
- Coût de revient ventes	-4 812				-4 812
<b>Stocks au 30/06/2014</b>	<b>4 282</b>	<b>84</b>	<b>1 854</b>	<b>1 323</b>	<b>7 543</b>

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2014	Provisions 30/06/2014	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>5 880</b>	<b>-11</b>	<b>5 869</b>	<b>3 930</b>
Créances sur opérations immobilières en cours	1 005		1 005	2 900
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	2 849		2 849	611
Autres créances	631		631	613
Charges constatées d'avance	0		0	29
<b>Total des autres créances</b>	<b>4 486</b>	<b>0</b>	<b>4 486</b>	<b>4 153</b>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>10 366</b>	<b>-11</b>	<b>10 355</b>	<b>8 083</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>30/06/2014</b>					
Actifs financiers non courants		98			98
Stocks				7 543	7 543
Clients et comptes rattachés				6 874	6 874
Autres actifs courants			3 481		3 481
Trésorerie et équivalents	9 886				9 886
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>9 886</b>	<b>98</b>	<b>3 481</b>	<b>14 417</b>	<b>27 881</b>
<b>31/12/2013</b>					
Actifs financiers non courants		101			101
Stocks				10 241	10 241
Clients et comptes rattachés				3 930	3 930
Autres actifs courants			4 124		4 124
Trésorerie et équivalents	352				352
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>352</b>	<b>101</b>	<b>4 124</b>	<b>14 171</b>	<b>18 748</b>

**7.6. CAPITAUX PROPRES**

7.6.1. Capital

Au 30 Juin 2014, 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.

7.6.2. Réserves

Au 30 Juin 2014, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2014.

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 du premier semestre 2014.

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

Actions propres

en nbre d'actions	31/12/2013	30/06/2014
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
Nbre d'actions à la clôture	14 000	14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	solde 30/06/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	17 865	17 164	7 356	9 809	701
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	140	0	0	0	140
Comptes courants	6 111	4 718	4 718	0	1 393
Dépôts de garantie	547	0	0	0	547
Autres dettes financières	403	363	341	23	40
<b>Total des dettes financières</b>	<b>25 067</b>	<b>22 246</b>	<b>12 415</b>	<b>9 831</b>	<b>2 821</b>

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

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	58	117	526	701
Contrats location financement				0
Concours bancaires	140			140
Comptes courants			1 393	1 393
Dépôts de garantie			547	547
Autres dettes financières	3	7	30	40
<b>Total des dettes financières</b>	<b>202</b>	<b>123</b>	<b>2 495</b>	<b>2 821</b>

7.7.3. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux (taux fixe, taux variable, non rémunérée)

en milliers €	solde 30/06/2014	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	17 865	13 865	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	140	0	140	0
Comptes courants	6 111	0	0	6 111
Dépôts de garantie	547	0	0	547
Autres dettes financières	403	403	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>25 067</b>	<b>14 268</b>	<b>4 140</b>	<b>6 658</b>

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/06/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales & fiscales	6 437	0	0	0	6 437
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 673	1 407	1 064	342	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2 225	1 975	1 975	0	249
Produits constatés d'avance	4 356	0	0	0	4 356
<b>Total des autres passifs</b>	<b>14 691</b>	<b>3 382</b>	<b>3 040</b>	<b>342</b>	<b>11 308</b>

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € 30/06/2014	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA / JVR	25 067			25 067
Fournisseurs	CA	4 739			4 739
Autres dettes	CA	14 691			14 691
<b>Total des passifs au 31/12/2013</b>		<b>44 497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 497</b>

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat



7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Revenus locatifs	1 112	2 066	987
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	15 313	2 790	1 784
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>16 425</b>	<b>4 856</b>	<b>2 771</b>

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Charges externes	1 089	784	96
Impôts et taxes	263	626	100
<b>Total des autres charges</b>	<b>1 353</b>	<b>1 410</b>	<b>196</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	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	182	368	163
Intérêts des comptes courants d'associés			
Autres charges			
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>182</b>	<b>368</b>	<b>163</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents			
Produits des instruments de couverture			
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>182</b>	<b>368</b>	<b>163</b>

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Impôts exigibles	160	11	116
Impôts différés	726	677	184
<b>Impôts</b>	<b>886</b>	<b>688</b>	<b>300</b>

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

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	8 377	2 235	1 453
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-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>67 653 348</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>0.12</b>	<b>0.03</b>	<b>0.02</b>
Nombre de titres à créer	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat par action dilué</b>	<b>0.12</b>	<b>0.03</b>	<b>0.02</b>

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

Les décaissements sur investissements correspondent principalement aux acquisitions d'immeubles de placement hors impact de la juste valeur en application de l'IAS 40.

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Immeubles de placement (valeur historique)	7 565	9 161	3 596
Autres immobilisations	1 762	290	38
Remboursement avances		-240	-260
<b>Décaissements sur investissements</b>	<b>9 327</b>	<b>9 211</b>	<b>3 374</b>



#### 7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les autres passifs courants/non courants se rattachant aux flux d'investissement concernent :

- une dette souscrite lors de l'acquisition de l'immeuble de placement et servant à son financement.
- d'acomptes reçus dans le cadre d'opérations de réservation de lots sur le site du Havre.

#### 7.16 EMPRUNTS

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

#### 7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours du premier semestre 2014.

#### 7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Le niveau des autres dettes financières est resté relativement stable. Les variations constatées correspondent à :

- Une baisse globale des comptes courants des associés pour un montant global de 2421k€ ;
- Une augmentation de l'ordre de 218k€ des dépôts de garantie.

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

Détail de la trésorerie		30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Banques actif		9 886	352	1 526
Banques passif		140	62	133
<b>Total</b>		<b>9 746</b>	<b>290</b>	<b>1 393</b>

## 7.20 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	34 232	20	1 558	35 810
Titres mis en équivalence	58	0	0	58
Autres actifs financiers	0	40	0	40
Impôts différés				0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>34 290</b>	<b>60</b>	<b>1 558</b>	<b>35 908</b>
<b>Actifs courants</b>				0
Stocks	84	7 459	0	7 543
Clients et comptes rattachés	287	6 587	0	6 874
Autres actifs courants	564	2 887	30	3 481
Trésorerie et équivalents	342	9 508	36	9 886
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 277</b>	<b>26 440</b>	<b>66</b>	<b>27 783</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>35 567</b>	<b>26 500</b>	<b>1 624</b>	<b>63 691</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	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	4 791	2 329	-1 308	5 813
Résultat part du Groupe	1 431	7 093	-147	8 377
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>6 223</b>	<b>9 422</b>	<b>225</b>	<b>15 870</b>
Intérêts minoritaires	127	50		177
<b>Total capitaux propres</b>	<b>6 350</b>	<b>9 472</b>	<b>225</b>	<b>16 047</b>
<b>Passifs non courants</b>				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	17 527		4 719	22 246
Impôts différés	3 123			3 123
Autres passifs non courants	1 407	1 975		3 382
<b>Total passifs non courants</b>	<b>22 057</b>	<b>1 975</b>	<b>4 719</b>	<b>28 751</b>
<b>Passifs courants</b>				0
Autres provisions	25			25
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	1 707	1 100	13	2 821
Fournisseurs et comptes rattachés	134	4 574	32	4 739
Autres passifs courants	639	10 427	243	11 308
<b>Total courants</b>	<b>2 505</b>	<b>16 100</b>	<b>288</b>	<b>18 893</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 912</b>	<b>27 548</b>	<b>5 232</b>	<b>63 691</b>

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 112	15 313	0	16 425
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-7 347	0	-7 347
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-4	-7	0	-11
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0	0	0
Autres charges	-292	-1 048	-12	-1 353
Juste valeur des actifs	1 822	0	0	1 822
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 637</b>	<b>6 910</b>	<b>-12</b>	<b>9 535</b>
Charges Financières	-186	4		-182
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0		-40	-40
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>2 451</b>	<b>6 914</b>	<b>-52</b>	<b>9 312</b>
Impôts	-726		-160	-886
<b>Résultat net de la période</b>	<b>1 724</b>	<b>6 914</b>	<b>-212</b>	<b>8 426</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 30 Juin 2014, les apports s'élevaient à 2 737 K€.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte affiche un solde de 13 378 € à fin juin 2014.

Ce compte courant n'est pas rémunéré.

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

La société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait au 30 juin 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 30 juin 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières.

## 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€), y compris majoration frais
SCI 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€	2 980
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang ) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3 725
SCI 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€	2 793
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4 800
ZEN REAL ESTATE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers.	7 140
<b>Total</b>			<b>21 438</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 surfaces louées	Loyer en €/m <sup>2</sup>
Max	15.00%	243.62
Min	8.50%	8.05
Moy. Pondérée	11.31%	95.57

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 1651 K€.

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

Le groupe n'a pas de financements prévoyant un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).

**C. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**EURASIA FONCIERE  
INVESTISSEMENTS-EFI**

Société Anonyme au capital de 676 673.48 euros

164, Boulevard Haussmann  
75008 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes  
sur l'information financière semestrielle.  
Période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 30 juin 2014**

Expertises & Services  
11 bis, rue Portalis  
75008 Paris

FIGEREC  
69, rue Carnot  
92300 LEVALLOIS-PERRET

Membre de la Compagnie Régionale de  
PARIS

Membre de la Compagnie Régionale de  
VERSAILLES

## **EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI**

Société Anonyme au capital de 676 673.48 euros

164, Boulevard Haussmann  
75008 Paris

---

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle**

(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 30 juin 2014)

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration, dans un contexte caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.



**II. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris et Levallois-Perret, le 12 janvier 2015

Les commissaires aux comptes

Expertises & Services



Philippe RIMMER  
Associé

FIGEREC



Olivier BOSSARD  
Gérant-Associé

## 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 12 janvier 2015

Wang Hsueh Sheng  
Président Directeur Général

