

# **EURASIA GROUPE**

**Société Anonyme au capital de 605 712,125 euros**

**Siège social : 28-34, rue Thomas Edison**

**92230 GENNEVILLIERS**

**391 683 240 RCS NANTERRE**

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2015**

## Table des matières

<b>A. Rapport d'activité semestriel .....</b>	<b>3</b>
I. Présentation de la société.....	4
II. Analyse de l'activité .....	4
III. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2015.....	5
IV. Endettement et trésorerie du groupe.....	7
V. Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2015 .....	8
VI. Perspectives.....	8
VII. Arrêté des comptes .....	8
<b>B. Les comptes consolidés .....</b>	<b>9</b>
I. Etat de la situation financière consolidée .....	11
II. Résultats consolidés .....	13
III. Autres éléments du résultat global .....	14
IV. Tableau de variation des capitaux propres .....	15
V. Tableau des flux de trésorerie.....	16
VI. Notes .....	17

**A. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL**

# 1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

## 1.1 La Société

La société EURASIA GROUPE 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 ALTERNEXT d'EURONEXT PARIS.

EURASIA GROUPE est une société immobilière dont l'activité consiste principalement dans la gestion d'un parc immobilier détenu en propre ou par des tiers. Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Le Groupe EURASIA GROUPE contrôle notamment la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, société dont les titres sont cotés sur le compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT PARIS.

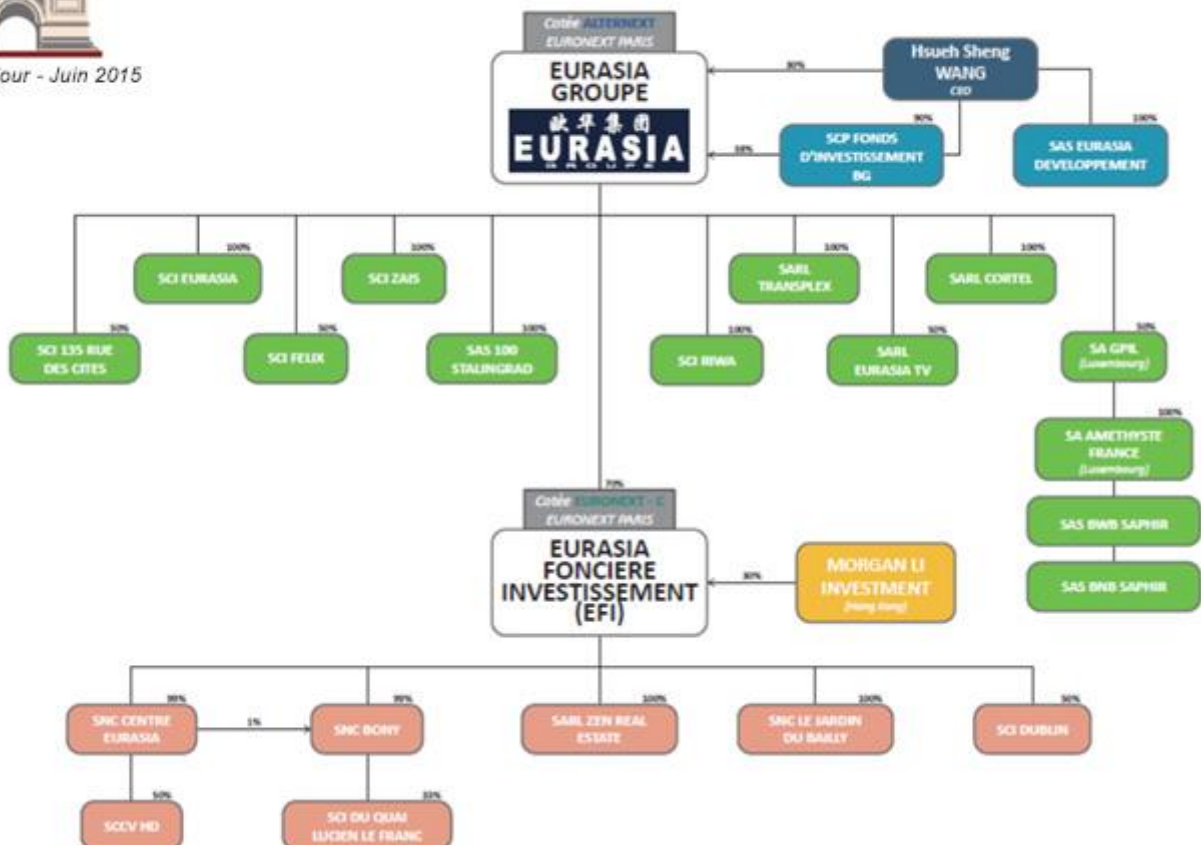
Les comptes consolidés au 30 juin 2015 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

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

## 1.2 Le Groupe



### ORGANIGRAMME EURASIA GROUPE



## 2. ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à 19.647 K€ au 30 juin 2015 contre 26.287 K€ au 30 juin 2014.

Cette diminution de chiffre d'affaires s'explique par le fait que le groupe EURASIA n'a pas réalisé de vente dans le courant du 1er semestre 2015, contrairement au 1er semestre 2014 et à un léger tassement des revenus locatifs.

Ce chiffre d'affaires est composé de :

- À hauteur de 14.297 k€ de revenus locatifs ;
- À hauteur de 5.350 k€ correspondant à diverses ventes, en l'état futur d'achèvement.

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2015 à 9.418 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 ;

Les programmes de construction en cours :

- Quai Lucien Lefranc : 12 cellules commerciales ont été construites. Six cellules restent à commercialiser ;
- le CENTRE EURASIA au Havre : 1 lot a été vendu pour une valeur de 1.979 k€ (HT) ;
- Le programme Jardin du Bailly : En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisée durant le premier semestre 2015 pour un montant de 145k€. les travaux de construction relatifs à ce programme se poursuivent dans les délais contractuellement convenus ;
- Les travaux de construction du programme immobilier porté par la SCCV HD sont achevés à hauteur de 80% et le programme pourra être livré dans le courant du premier trimestre 2016.

### 2.3 Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	30 juin 2015	31 décembre 2014	30 juin 2014
Total bilan	210 046	195 447	189 613
Total des capitaux propres	81 375	75 844	78 774

<b>Total passif non courant</b>	90 935	83 558	76 710
<b>Total passif courant</b>	37 735	36 045	34 129
<b>Produit d'exploitation</b>	20 135	51 540	34 591
<b>Résultat d'exploitation</b>	3 227	19 515	18 239
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	2 031	11 092	13 715
<b>Résultat net part du groupe</b>	4 898	11 089	11 657
<b>Résultat par action</b>	0,687	1,556	1,636

### **3. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE DU 31 DÉCEMBRE 2014 AU 30 JUIN 2015.**

#### ***3.1 Le site du Havre***

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

Le groupe via la SNC CENTRE EURASIA a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2014, un lot d'entrepôts, situé au Havre, boulevard Jules Durant, pour une valeur de 1.979 K€ (HT).

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

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

La phase de second œuvre des bâtiments a débuté courant mars 2014. Ainsi le bâtiment principal situé face à l'avenue Jules Durant est en voie d'achèvement complet.

Au cours du premier semestre 2015, un lot complémentaire, représentant près de 4 132m<sup>2</sup>, a été vendu pour un montant total de 1 979 k€.

#### ***3.2 La Société Civile de Construction Vente H.D.***

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

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

Les travaux de construction et de rénovation sont achevés pour deux des immeubles sur trois.

### ***3.3 La SNC « le Jardin 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 sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisée durant le premier semestre 2015 pour un montant de 145 k€.

Il est rappelé qu' au cours de l'exercice 2014, la SNC Jardins du Bailly a acquis 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. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600k€. Cette propriété a été classée en stocks.

### ***3.4 SCI ZAIS***

Le groupe via la société civile Immobilière ZAIS est devenu propriétaire au mois de mars 2015 d'un terrain situé rue Villebois Mareuil à Aubervilliers.

L'actif porte sur une surface de 2 440 m<sup>2</sup> sur laquelle les bâtiments existants ont vocation à être démolis.

Une promotion portant sur un immeuble d'habitation sera construite pour une surface de commercialisation de 7 195 m<sup>2</sup>. Dans ce cadre un permis de construire a été déposé en juillet 2012.

### ***3. 5 SCI FÉLIX***

Le Groupe a finalisé en début d'année 2015 une opération d'acquisition portant sur un ensemble immobilier situé à Chevilly-Larue (VAL-DE-MARNE) au 25, rue du Pont des Halles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 7 850 k€ hors taxes et frais.

## **4. ENDETEMENT ET TRÉSORERIE DU GROUPE**

### **4.1 Endettement**

L'évolution d'endettement du groupe au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 a été le suivant :

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant de 5.000.000 € souscrit par la SCI ZAIS.
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la banque PALATINE pour un montant de 3.400.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.

Il est précisé que le sous-groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires au cours du premier semestre 2015.

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

**Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants**

En milliers d'€	Solde 30/06/2015	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	44.846	37.732	23.148	14.314	7.114
Contrats location financement	5.075	4.279	3.241	1.038	796
Concours bancaires	5	0	0	0	5
Dépôt de garantie	5.062	4.654	4.564	0	498
Autres dettes financières	11.550	7.842	7.842	0	3.708
<b>Total des dettes financières</b>	<b>66.538</b>	<b>54.416</b>	<b>39.065</b>	<b>15.351</b>	<b>12.122</b>

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

**Autres passifs**

En milliers d'€	Solde 30/06/2015	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Provision pour charges	2.887	0	0	0	2.887
Dettes sociales	186	0	0	0	186
Dettes fiscales	6.136	0	0	0	6.136
Dette sur acquisition immeubles de placement	1.401	1.135	1.064	70	266
Autres dettes	3.102	2.920	2.920	0	-3
Produits constatés d'avance	3.814	0	0	0	3.814
<b>Total des autres passifs</b>	<b>17.526</b>	<b>4.055</b>	<b>3.985</b>	<b>70</b>	<b>13.286</b>

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

**4.2 Trésorerie au 30 juin 2015**

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

- flux liés aux investissements : - 5.836 €
- flux liés aux opérations de financement : 7.428 €
- flux provenant de l'exploitation : 358 €

La variation nette de la trésorerie au 30 juin 2015 s'établit à 1.949 K€ contre 728 K€ au 30 juin 2014.



## **5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DU SEMESTRE**

EURASIA GROUPE a acquis le 18 septembre 2015, diverses constructions édifiées sur un ensemble immobilier situé 20 route principale du port à Gennevilliers (Haut de Seine) comprenant un ensemble de cinq bâtiments à usage principal d'entrepôts, bureaux, locaux techniques et sociaux et Parking, moyennant le prix de 3.750.000 €. Cet ensemble immobilier est actuellement loué à 70 %.

EURASIA GROUPE a finalisé l'opération d'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » du terrain à bâtir sur lequel existent des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€.

La SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC a cédé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, 5 cellules commerciales, il ne reste donc plus qu'une cellule à commercialiser.

## **6. PERSPECTIVES**

La société EURASIA GROUPE envisage de réaliser de nouveaux investissements qui devront répondre à un double objectif :

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

Dès lors, le développement régulier de notre parc immobilier devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2015.

## **7. ARRÊTE DES COMPTES**

Les administrateurs d'EURASIA GROUPE se sont réunis le 21 décembre 2015 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 2015**

**EURASIA GROUPE**  
**Comptes consolidés semestriels**  
**au 30 juin 2015**  
**(IFRS)**

## **AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS**

Afin de donner une meilleure image de la valeur de marché du patrimoine immobilier du groupe, les comptes consolidés du groupe EURASIA GROUPE sont présentés en appliquant le référentiel IFRS.

## Comptes consolidés au semestriels au 30 juin 2015

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

ACTIF	Notes	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014	30/06/2014 retraité <sup>(1)</sup>
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7,1	41.919	42.973	42.625	42.625
Ecart d'acquisition	7,1	990	990	990	990
Immobilisations corporelles	7,2	121.615	108.611	97.737	97.737
Immobilisations financières		2.083	8.160	2.378	2.378
Titres mis en équivalence		7.251	4.067	3.765	3.765
Impôts différés Actif		2.360	1.807	1.611	2.545
<b>Total Actif non courants</b>		<b>176.219</b>	<b>166.608</b>	<b>149.107</b>	<b>150.041</b>
Stocks et en-cours	7,3	9.426	9.242	7.577	7.577
Clients et comptes rattachés	7,4	9.087	11.827	9.986	9.986
Autres créances	7,4	10.878	5.094	12.007	12.007
Trésorerie et équivalents		4.436	2.675	10.936	10.936
<b>Total Actifs courants</b>		<b>33.827</b>	<b>28.839</b>	<b>40.507</b>	<b>40.507</b>
<b>Total Actif</b>		<b>210.046</b>	<b>195.447</b>	<b>189.613</b>	<b>190.547</b>

PASSIF	Notes	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014	30/06/2014 retraité (1)
En milliers euros					
Capital	7,5	606	606	606	606
Primes liées au capital	7,5	12.578	12.578	12.578	12.578
Reserves consolidées part Groupe	7,5	59.652	48.341	48.810	48.810
Reserves de conversion Groupe		0	0	0	0
Résultat de l'exercice		4.898	11.089	11.657	10.026
<b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b>		<b>77.734</b>	<b>72.614</b>	<b>73.652</b>	<b>72.020</b>
Intérêts Hors Groupe		3.641	3.230	5.123	4.887
<b>Total capitaux propres</b>		<b>81.375</b>	<b>75.844</b>	<b>78.774</b>	<b>76.907</b>
<b>Passifs non courants</b>					
Dettes financières non courantes	7,6	54.416	47.369	45.372	45.372
Impôts différés Passif		32.464	31.805	29.875	29.875
Autres passifs non courants	7,7	4.055	4.384	1.464	1.464
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>90.935</b>	<b>83.558</b>	<b>76.710</b>	<b>76.710</b>
<b>Passifs courants</b>					
Autres provisions	7,7	2.886	398	397	397
Dettes financières courantes	7,6	12.123	11.930	5.016	5.016
Fournisseurs		12.142	9.542	5.800	5.800
Autres passifs courants	7,7	10.584	14.175	22.916	25.717
<b>Total Passifs courants</b>		<b>37.735</b>	<b>36.045</b>	<b>34.129</b>	<b>36.930</b>
<b>Total Passif</b>		<b>210.045</b>	<b>195.447</b>	<b>189.613</b>	<b>190.547</b>

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.

## II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	30/06/15	31/12/14	30/06/14	30/06/2014 retraité (1)
Chiffre d'affaires	7.8	19.647	38.528	26.287	26.287
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée		0	0	0	0
Transfert de charges		0	0	0	0
Autres produits d'exploitation		0	92	68	68
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	488	12.921	8.236	8.236
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>20.135</b>	<b>51.540</b>	<b>34.591</b>	<b>34.591</b>
Achats consommés		-660	-7.950	-7.743	-7.743
Autres charges d'exploitation		-8.191	-17.790	-7.234	-7.234
Impôts et taxes		-3.852	-3.751	-646	-3.448
Charges de personnel		-1.174	-848	-278	-278
Variations nettes des amortissements et provisions		-2.928	-1.472	-361	-361
Autres charges		-102	-214	-89	-89
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-16.908</b>	<b>-32.025</b>	<b>-16.351</b>	<b>-19.153</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>3.227</b>	<b>19.515</b>	<b>18.239</b>	<b>15.438</b>
<b>Résultat financier</b>	7.10	<b>-1.140</b>	<b>-1.779</b>	<b>-690</b>	<b>-690</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>2.087</b>	<b>17.736</b>	<b>17.550</b>	<b>14.748</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>49</b>	<b>-633</b>	<b>-151</b>	<b>-151</b>
Impôts sur les bénéfices	7.11	-105	-6.011	-3.684	-2.750
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>2.031</b>	<b>11.092</b>	<b>13.715</b>	<b>11.847</b>
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		3.179	834	531	531
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>5.210</b>	<b>11.925</b>	<b>14.246</b>	<b>12.378</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		313	837	2.589	2.353
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>4.898</b>	<b>11.089</b>	<b>11.657</b>	<b>10.026</b>
Résultat par actions (en Euros)		<b>0,687</b>	<b>1,556</b>	<b>1,636</b>	<b>1,407</b>
Résultat dilué par action (en Euros)		<b>0,687</b>	<b>1,556</b>	<b>1,636</b>	<b>1,407</b>

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
<b>Résultat de la période</b>		<b>5.210</b>	<b>11.925</b>	<b>2.966</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>0</b>
<b>Résultat global de la période</b>		<b>5.210</b>	<b>11.925</b>	<b>6.084</b>

## IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2013</b>	<b>606</b>	<b>12.578</b>	<b>-783</b>	<b>49.027</b>	<b>5.380</b>	<b>2.414</b>	<b>69.223</b>
Résultat global consolidé					11.089	837	11.925
Affectation du résultat				5.380	-5.380		0
Divers (y.c. variation périmètre)				-5.546		-21	-5.567
Opérations sur actions propres			263				263
<b>Situation au 31/12/2014</b>	<b>606</b>	<b>12.578</b>	<b>-520</b>	<b>48.861</b>	<b>11.089</b>	<b>3.230</b>	<b>75.844</b>
Résultat global consolidé					4.898	313	5.210
Affectation du résultat				11.089	-11.089		0
Divers (y.c. variation périmètre)				-91		99	8
Opérations sur actions propres			313				313
<b>Situation au 30/06/2015</b>	<b>606</b>	<b>12.578</b>	<b>-207</b>	<b>59.859</b>	<b>4.898</b>	<b>3.641</b>	<b>81.375</b>

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Résultat net consolidé	5.210	11.925	2.966
Elimination écart d'acquisition	0	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	2.928	638	308
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-3.179	-834	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-488	-12.921	-1.570
Impôts différés	105	5.477	1.106
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4.576</b>	<b>4.286</b>	<b>2.810</b>
Var. stocks	-184	1.091	-7.572
Var. créances clients et autres débiteurs	-3.043	-83	661
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-991	8.021	3.034
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>	<b>-4.218</b>	<b>9.028</b>	<b>-3.877</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>358</b>	<b>13.315</b>	<b>-1.067</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-11.831	-18.382	-3.640
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	6.077	-5.602	0
Var. autres passifs courants / non courants	-83	14	352
Incidences variations de périmètre	0	-73	-448
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-5.836</b>	<b>-24.043</b>	<b>-3.736</b>
Emprunts obtenus	8.400	15.250	6.500
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-972	-2.568	-945
Apports en capital	0	0	0
Opérations sur actions propres	0	0	-24
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>	<b>7.428</b>	<b>12.682</b>	<b>5.531</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>1.949</b>	<b>1.953</b>	<b>728</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>2.481</b>	<b>527</b>	<b>564</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<b>4.430</b>	<b>2.481</b>	<b>1.292</b>

Détail de la trésorerie	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2013
Trésorerie Actif	4.436	2.675	1.292
Trésorerie Passif	5	194	0
<b>Total</b>	<b>4.430</b>	<b>2.481</b>	<b>1.292</b>



## **Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2015**

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

La société EURASIA GROUPE 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 marché ALTERNEXT.

EURASIA GROUPE 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,...). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2015 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales à cette même date.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2015 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées**

EURASIA GROUPE est la société mère de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE), société cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

Le Groupe EURASIA GROUPE a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers :

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup>.
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m<sup>2</sup>, principalement constitué de bureaux sur six étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33 1/3 % des parts sociales de la SCI DU QUAI LUCIEN LE FRANC à La Courneuve (93) pour un prix de 135 K€. Cette SCI est propriétaire d'un terrain situé sur la commune d'Aubervilliers.
- La société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

EURASIA GROUPE a procédé, le 6 janvier 2012, à l'acquisition de 99,83% de la société cotée SA MB RETAIL EUROPE, puis à la cession le 7 janvier 2012 de 29,83% du capital de cette société à Morgan LI INVESTMENT GROUP LIMITED, ramenant ainsi sa participation à 70%. A la date de son acquisition par EURASIA GROUPE, la société SA MB RETAIL EUROPE n'avait plus d'activité.

Par la suite, les titres des sociétés SNC CENTRE EURASIA et SCI BONY ont été cédés par EURASIA GROUPE à la société EFI afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, 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 2015, la SNC CENTRE EURASIA a vendu 4132m<sup>2</sup> pour un montant de 1 979k€.

## **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). En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisé durant le premier semestre 2015 pour un montant de 145k€.
- Au cours de l'exercice 2014, la SNC Jardins du Bailly a acquis 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. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600k€. Cette propriété a été classée en stocks.

## **3. SCI FELIX**

Le Groupe a finalisé en début d'année une opération d'acquisition portant sur un ensemble immobilier situé à Chevilly-Larue (VAL-DE-MARNE) au 25, Rue du Pont des Halles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 7 850 k€ hors taxes et frais.

## **4. SCI ZAIS**

Le Groupe a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Aubervilliers (15, Rue Villebois Mareuil et 33 Rue Goulet) au prix de 7.000.000€.

### **2.2. Financement des opérations**

- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la Caisse d' Epargne pour un montant de 5.000.000 €. Cet emprunt est porté par la SCI ZAIS (ZA IMMOBILIERE STANNOISE).
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de la banque PALATINE pour un montant de 3.400.000 €. Cet emprunt est porté par EURASIA GROUPE SA.

- Le sous-groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires au cours du premier semestre 2015.

### **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 juin 2015**

Finalisation de l'opération d'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » du terrain à bâtir sur lequel existe des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€.

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

#### **4.1. Déclaration de conformité**

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia a établi les comptes consolidés semestriels au 30 Juin 2015 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)

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 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 2014, à l'exception de l'interprétation IFRIC 21 nouvellement adoptée par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2015.

Cette interprétation prévoit la comptabilisation des taxes prélevées par une autorité publique quand naît l'obligation de les payer. Ainsi, la comptabilisation de ces charges ne peut plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. L'effet de cette interprétation porte essentiellement sur la taxe foncière et la taxe sur les bureaux. Elle se traduit par une augmentation des charges immobilières reconnues dans les comptes semestriels, mais est sans impact significatif sur les comptes annuels.

## **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.

**EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015****- 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 d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 30 juin. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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 (IFRS3 ET IAS27)

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 EURASIA GROUPE 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.

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.

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EURASIA GROUPE 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



**EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015**

normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

EURASIA GROUPE 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,

- 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 tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail.

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.

## 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles 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

**EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015**

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 :

- |   |                |
|---|----------------|
| • Immobilisations incorporelles                             | de 1 à 5 ans   |
| • Constructions   | de 10 à 15 ans |
| • Installations techniques                                  | de 5ans        |
| • Installations générales, agencements, aménagements divers | 5 ans          |
| • Mobilier et matériel de bureau                            | de 4 à 5 ans   |

**5.8. BIENS FINANCÉS PAR CONTRATS DE LOCATION (IAS 17)**

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

La qualification d'un contrat s'apprécie en application de la norme IAS 17.

La valeur des biens ainsi financés figure à l'actif du bilan consolidé. Les dettes correspondantes sont inscrites en dettes financières au passif du bilan consolidé.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre les charges financières et l'amortissement du solde de la dette.

La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif.

L'activation de contrats de location- financement conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

Les contrats de location qui ne confèrent pas au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont classés en location simple. Les paiements effectués au titre des contrats sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes de façon linéaire sur la durée des contrats.

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

**5.9 STOCKS****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 les frais financiers.

#### 5.10. 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.

#### 5.11. 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.

#### 5.12. 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.

#### 5.13. 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

**EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015**

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.

**5.14. 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.

**5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS****Revenus locatifs**

En application de l'IAS 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des

**EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015**

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.

#### 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	Forme juridique	Méthode consolidation	30/06/2015	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100,0%	70,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99,0%	69,3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50,0%	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	50,0%	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100,0%	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%
ZEN REAL ESTATE	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%	80,0%
SCI FELIX	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33,0%	22,9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

Compte-tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, GPIL SA et ses filiales Améthyste France, Bwb Saphir, BnB Saphir ainsi que la « SCI 135 Rue des cités » sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TVA ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 22 sociétés au 30 juin 2015.

La SCI FELIX est entrée dans le périmètre de consolidation au premier semestre 2015.

Les entités « ZEN REAL ESTATE », « 100 Avenue Stalingrad » et « ICP France » sont entrées dans le périmètre de consolidation dès le 30 Juin 2014.

## Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

### 7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

<b>Variation des valeurs brutes</b>						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	42.310	0	0	0	-1.660	40.650
Autres immobilisations incorporelles	700	650	0	0	0	1.350
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
<b>Total</b>	<b>44.000</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.660</b>	<b>42.990</b>
<b>Variation des amortissements</b>						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	38	43	0	0	0	81
<b>Total des amortissements</b>	<b>38</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81</b>
<b>Total net</b>	<b>43.961</b>					<b>42.909</b>

Les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à chaque clôture.

Les écarts d'acquisition ont été déterminés et ne sont plus amortis. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 30 juin 2015.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

<b>Variation des valeurs brutes</b>						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	<b>102.020</b>	11.162	0	0	2.148	115.330
Agencements constructions	<b>5.590</b>	0	0	0	0	5.590
Autres immobilisations corporelles	<b>4.842</b>	926	908	0	0	4.860
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>112.452</b>	<b>12.089</b>	<b>908</b>	<b>0</b>	<b>2.148</b>	<b>125.780</b>
<b>Variation des amortissements</b>						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	3.841	324	0	0	0	4.165
<b>Total des amortissements</b>	<b>3.841</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.165</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>108.611</b>					<b>121.615</b>

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à



**EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015**

des contrats de location-financement.

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 16 098 k€ au 30 juin 2015 (juste valeur).

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

**7.3. STOCKS**

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2015	Provisions 30/06/2015	Valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Matières premières et fournitures	8		8	24
Stocks immobiliers	9.418	0	9.418	9.217
<b>Total des stocks</b>	<b>9.426</b>	<b>0</b>	<b>9.426</b>	<b>9.242</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 2014 et le 30 Juin 2015 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
<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	3.351		2.004	1.202	6.557
- Coût de revient ventes	-7.581				-7.581
<b>Stocks au 31/12/2014</b>	<b>3.568</b>	<b>84</b>	<b>3.153</b>	<b>2.412</b>	<b>9.217</b>
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	459		378	62	899
- Coût de revient ventes	-660			-38	-698
<b>Stocks au 30/06/2015</b>	<b>3.366</b>	<b>84</b>	<b>3.531</b>	<b>2.436</b>	<b>9.418</b>

## EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015

## 7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2015	Provisions 30/06/2015	Valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>10.898</b>	<b>-1.811</b>	<b>9.087</b>	<b>11.827</b>
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1.198	0	1.198	1.499
Autres créances	9.074	0	9.074	3.524
Charges constatées d'avance	606		606	71
<b>Total des autres créances</b>	<b>10.878</b>	<b>0</b>	<b>10.878</b>	<b>5.094</b>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>21.776</b>	<b>-1.811</b>	<b>19.965</b>	<b>16.922</b>

## 7.5. CAPITAUX PROPRES

**7.5.1. Capital**

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours du premier semestre 2015.

**7.5.2. Réserves**

Au 30 juin 2015, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

**7.5.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au premier semestre 2015.

**7.5.4. Actions propres**

Des actions de la société SA EURASIA GROUPE sont détenues par le groupe. Elles ont été portées en diminution des réserves consolidées.

Plusieurs opérations de cessions et de rachats d'actions sont intervenues au cours de l'exercice 2015 ramenant le montant des titres auto-détenues de 520 973.71€ au 31 décembre 2014 à 207 960.71 € à la clôture du premier semestre 2015.

## 7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 30/06/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	44.846	37.732	23.418	14.314	7.114
Contrats location financement	5.075	4.279	3.241	1.038	796
Concours bancaires	5	0	0	0	5
Dépôts de garantie	5.062	4.564	4.564	0	498
Autres dettes financières	11.550	7.842	7.842	0	3.708
<b>Total des dettes financières</b>	<b>66.538</b>	<b>54.416</b>	<b>39.065</b>	<b>15.351</b>	<b>12.122</b>

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

Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	solde 30/06/2015	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	44.846	18.084	26.762	0
Contrats location financement	5.075	0	5.075	0
Concours bancaires	5	0	5	0
Dépôts de garantie	5.062	0	0	5.062
Autres dettes financières	11.550	323	0	11.227
<b>Total des dettes financières</b>	<b>66.538</b>	<b>18.407</b>	<b>31.842</b>	<b>16.289</b>

## 7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 30/06/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	2.887	0	0	0	2.887
Dettes sociales	186	0	0	0	186
Dettes fiscales	6.136	0	0	0	6.136
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1.401	1.135	1.064	70	266
Autres dettes	3.102	2.920	2.920	0	-3
Produits constatés d'avance	3.814	0	0	0	3.814
<b>Total des autres passifs</b>	<b>17.526</b>	<b>4.055</b>	<b>3.985</b>	<b>70</b>	<b>13.286</b>

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

## EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015

## 7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Revenus locatifs	14.297	25.243	10.779
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	5.350	13.285	15.313
Autres produits d'exploitation			194
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>19.647</b>	<b>38.528</b>	<b>26.287</b>

## 7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Juste valeur immeubles	2.148	7.223	2.924
Juste valeur droits au bail	-1.660	5.698	5.312
<b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>488</b>	<b>12.921</b>	<b>8.236</b>

## 7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1.128	1.782	710
Intérêts des comptes courants d'associés	25	-60	1
Autres charges	0	87	1
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1.153</b>	<b>1.810</b>	<b>712</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	13	31	22
Produits des instruments de couverture	0	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>22</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1.140</b>	<b>1.779</b>	<b>690</b>

## 7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Impôts exigibles	0	534	160
impôts différés	-227	5.178	3.030
Impôts différés sur activation déficit	332	299	494
<b>Impôts</b>	<b>105</b>	<b>6.011</b>	<b>3.684</b>

Les reports déficitaires existants se sont traduits par la constatation d'un impôt différé actif quand le délai pour en obtenir le recouvrement paraît probable.

## 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 2015, les apports s'élevaient à 2 913 K€.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait des apports à différentes entités du Groupe. Ces comptes courants d'associé affichent un solde total de 345 983 € à fin juin 2015.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

## EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2015

## 8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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€	2.823
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€	3.511
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€	2.695
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
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1.301
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1.272
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	8.218
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1.021
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	2.837
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2.402
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	9.600
EURASIA GROUPE	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	- Privilège de Prêteur de deniers - Délégation / cession des loyers	6.600
TRANSPLEX	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	Crédit en compte courant Caution solidaire de EURASIA GROUPE et garantie hypothécaire portant sur l'ensemble immobilier à Aubervilliers (57, rue de la Haie Coq)	9.600
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	5.869
EURASIA GROUPE	PALATINE		3.980
<b>Total</b>			<b>73.670</b>