

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 2016

Table des matières

A. Rapport d'activité semestriel	3
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 2016.....	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. Les comptes consolidés	9
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.

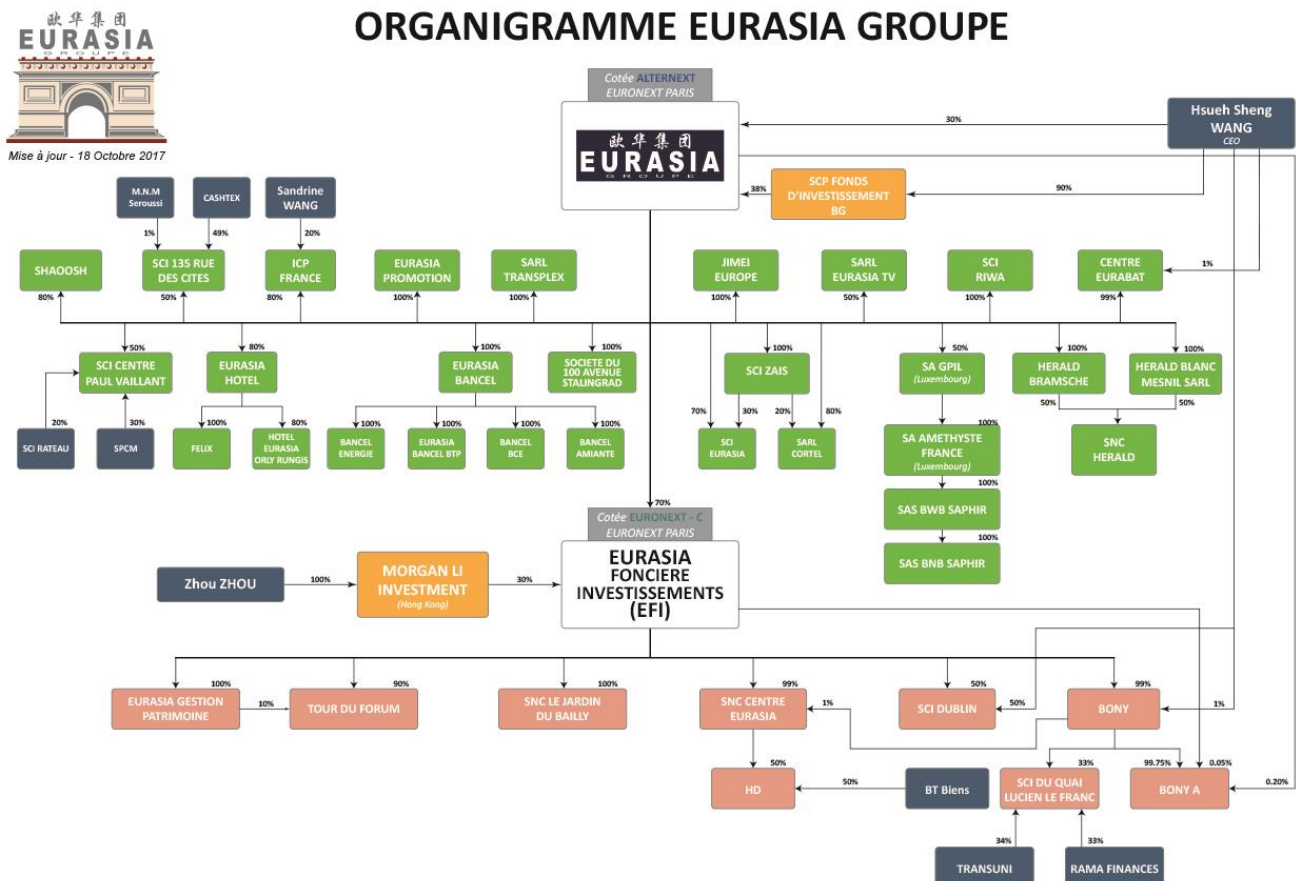
EURASIA GROUPE est une société immobilière dont l'activité consiste principalement dans la gestion d'un parc immobilier détenu en propre ou par des tiers. Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

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 2016 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



2. ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Le total des produits d'exploitation consolidé de la période s'établit à 18.343 K€ au 30 juin 2016 contre 20.135 K€ au 30 juin 2015.

Ces produits d'exploitations se composent notamment de 12.504 K€ de revenus locatifs (chiffre d'affaires).

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2016 à 17.960 k€.

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

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ;
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis et à Saint Vrain ;
- La SNC du quai Lucien Lefranc ;
- La SNC Tour du Forum

2.3 Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	30 juin 2016	31 décembre 2015	30 juin 2015
Total bilan	241 138	221 467	210 046
Total des capitaux propres (y.c. intérêts hors Groupe)	98 174	90 190	81 375
Total passif non courant	106 382	94 472	90 935
Total passif courant	36 582	36 045	37 735
Produit d'exploitation	18 343	45 700	20 135
Résultat d'exploitation	7 849	18 600	3 227
Résultat net des sociétés intégrées	2 559	8 609	2 031
Résultat net part du groupe	4 398	10 511	4 898
Résultat par action	0,602	1,439	0,687

3. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE DU 31 DÉCEMBRE 2015 AU

30 JUIN 2016

3.1 Le site du Havre SNC BONY et SARL BONY A

Compte tenu des obligations imposées par la banque S.A.A.R. dans le cadre du refinancement de l'immeuble sis 85, avenue Victor Hugo à AUBERVILLIERS, la SNC BONY a été dans l'obligation d'apporter les immeubles sis à LA COURNEUVE et à OSOIR LA FERRIERES à la SARL « BONY A » créée à cet effet.

En contrepartie de ces apports, la SNC BONY a reçu 79.745 titres sur 79.945 parts sociales composant le capital social de la SARL BONY A.

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers)

En rémunération de son apport la SNC BONY a reçu des parts sociales de la SARL BONY A.

3.2 Le Centre Eurabat

Acquisition d'un immeuble, d'une superficie de 10 405,30 m², sis 86, avenue Felix Faure à AUBERVILLIERS au moyen d'un crédit-bail immobilier pour un montant de 6.500.000 €. Un immeuble à usage commercial à destination des professionnels du bâtiment qui sera mis en location après réhabilitation pour un budget de 1.000.000 €.

3.3 Eurasia Groupe

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

(i) 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).

(ii) La SNC « les Jardins du Bailly »

Le programme commencé en 2014 a subi un retard conséquent compte tenu de la modification du permis de construire intervenu qui est en attente de ratification par tous les copropriétaires.

(iii) La SCI « LA TOUR DU FORUM »

La SA EFI s'est associée avec une de ses filiales, EGP, afin de créer une structure de type SCI dénommée « TOUR DU FORUM » au capital de 10.000 € dont le siège social est sis 85 av Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS et ce afin d'acquérir le 23 Avril 2016, un bâtiment comprenant une Tour de 16 étages à Sarcelles, 2, avenue du huit Mai 1975 moyennant le prix de 2, 7M€, € afin de réaliser une résidence étudiante après avoir obtenu un permis de construire.

LA TOUR DU FORUM a une surface de 8 152 m². Le permis délivré est désormais purgé de tout recours.

(iv) SNC « BONY » et SARL « BONY A »

Compte tenu des obligations imposées par la banque S.A.A.R. dans le cadre du refinancement de l'immeuble sis 85, avenue Victor Hugo à AUBERVILLIERS, la SNC BONY a été dans l'obligation d'apporter les immeubles sis à LA COURNEUVE et à OSOIR LA FERRIERES à la SARL « BONY A » créée à cet effet.

En contrepartie de ces apports, la SNC BONY a reçu 79.745 titres sur 79.945 parts sociales composant le capital social de la SARL BONY A.

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers). En rémunération de son apport la SNC BONY a reçu des parts sociales de la SARL BONY A.

(v) 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 m² sur laquelle les bâtiments existant ont vocation à être démolis.

Une promotion portant sur un immeuble d'habitation sera construite pour une surface de commercialisation de 7 195 m².

Dans ce cadre un permis de construire a été déposé en juillet 2012.

La pré-commercialisation de l'immeuble dont la SCI ZAIS a obtenu le permis de construire devrait débuter aussi dans le courant quatrième trimestre 2017.

(vi) La SCI FELIX

La SCI FELIX, a acquis un site situé à Chevilly Larue. Les travaux de rénovation lourde en vue de la livraison d'un hôtel 4* ont débuté dans le courant du second semestre 2016.

(vii) BNB SAPHIR (GPIL)

La société BnB Saphir a procédé à la levée de l'option d'achat d'un contrat de location- financement et à la cession partielle d'un ensemble immobilier situé à Suresnes.

(viii) La SCI DUBLIN

L'ensemble immobilier appartenant à la SCI DUBLIN, a été cédé pour un prix de 210 k€. Cette SCI est donc désormais sans activité.

4. ENDETEMENT ET TRÉSORERIE DU GROUPE

4.1 Endettement

L'endettement du Groupe au 30/06/2016 s'élève à 74.785 K€, se répartissant ainsi :

En milliers d'€	Solde 30/06/2016	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	48.579	37.089	23.289	11 800	11.490
Contrats location financement	4.279	3.460	2.759	701	819
Concours bancaires	513	0	0	455	513
Dépôt de garantie	5.029	4.574	4.564	0	498
Autres dettes financières	16.385	13.677	13.677	0	4.219
Total des dettes financières	74.785	58.800	46.299	12.502	17.496

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 30/06/2016	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Provision pour charges	2.128	0	0	0	2.128
Dettes sociales	260	0	0	0	260
Dettes fiscales	6.047	0	0	0	6.047
Dette sur acquisition immeubles de placement	1.143	877	877	0	266
Autres dettes	7.652	7.133	7.133	0	519
Produits constatés d'avance	3.632	0	0	0	3.632
Total des autres passifs	20.863	8.010	8.010	0	12.852

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

4.2 Trésorerie au 30 juin 2016

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

- flux liés aux investissements : 3.886 €
- flux liés aux opérations de financement : 4.967 €
- flux provenant de l'exploitation : -9 623 €

La variation nette de la trésorerie au 30 juin 2016 s'établit à -790 K€ contre 1 949 K€ au 30 juin 2016.

5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DU SEMESTRE

Aucun élément marquant n'est intervenu entre la rédaction du présent rapport et la clôture semestrielle.

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 30 septembre 2016 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

CONTACT

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

B. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2016

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés semestriels
au 30 Juin 2016
(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 30 Juin 2016

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	41 331	41 436	41 919
Ecart d'acquisition	7.1	990	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	151 004	142 354	121 615
Immobilisations financières		2 316	2 200	2 083
Titres mis en équivalence		6 394	6 501	7 251
Impôts différés Actif		1 919	1 455	2 360
Total Actif non courants		203 955	194 936	176 219
Stocks et en-cours	7.3	18 074	7 931	9 426
Clients et comptes rattachés	7.4	9 768	9 083	9 087
Autres créances	7.4	7 138	5 720	10 878
Trésorerie et équivalents		2 204	3 796	4 436
Total Actifs courants		37 183	26 530	33 827
Total Actif		241 138	221 467	210 046

PASSIF	Notes	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
En milliers euros				
Capital	7.5	3 068	3 068	606
Primes liées au capital	7.5	15 353	15 353	12 578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	71 560	57 517	59 652
Réserves de conversion Groupe		0	0	0
Résultat de l'exercice		4 398	10 511	4 898
Total Capitaux Propres - part du Groupe		94 379	86 449	77 734
Intérêts Hors Groupe		3 795	3 742	3 641
Total capitaux propres		98 174	90 190	81 375
Passifs non courants				
Dettes financières non courantes	7.6	58 800	56 518	54 416
Impôts différés Passif		39 571	35 858	32 464
Autres passifs non courants	7.7	8 010	2 095	4 055
Total Passifs non courants		106 382	94 472	90 935
Passifs courants				
Autres provisions	7.7	2 128	2 676	2 886
Dettes financières courantes	7.6	15 985	13 516	12 123
Fournisseurs		7 746	11 389	12 142
Autres passifs courants	7.7	10 724	9 223	10 584
Total Passifs courants		36 582	36 804	37 735
Total Passif		241 138	221 466	210 045

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	30/06/2016 (1)	31/12/15	30/06/2015 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	12 504	36 300	19 647	-7 143
Production stockée		38	21	0	38
Production immobilisée		0	0	0	0
Transfert de charges		0	0	0	0
Autres produits d'exploitation		623	566	0	623
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	5 179	8 813	488	4 691
Total Produits d'exploitation		18 343	45 700	20 135	-1 791
Achats consommés		-68	-2 746	-660	592
Autres charges d'exploitation		-8 545	-16 742	-8 191	-354
Impôts et taxes		-2 839	-4 034	-3 852	1 013
Charges de personnel		-822	-1 506	-1 174	352
Variations nettes des amortissements et provisions		1 892	-1 865	-2 928	4 820
Autres charges		-112	-205	-102	-10
Total Charges d'exploitation		-10 494	-27 100	-16 908	6 414
Résultat d'exploitation		7 849	18 600	3 227	4 622
Résultat financier	7.10	-941	-2 215	-1 140	199
Résultat courant des sociétés intégrées		6 908	16 385	2 087	4 821
Résultat Exceptionnel		-2 074	-2 899	49	-2 123
Impôts sur les bénéfices	7.11	-2 276	-4 877	-105	-2 171
Résultat net des sociétés intégrées		2 559	8 609	2 031	528
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		1 893	2 413	3 179	-1 286
Résultat net de l'ensemble consolidé		4 452	11 022	5 210	-758
Part revenant aux intérêts minoritaires		54	511	313	-258
Résultat net de l'ensemble part du groupe		4 398	10 511	4 898	-500
Résultat par actions (en Euros)		0,602	1,439	0,687	
Résultat dilué par action (en Euros)		0,602	1,439	0,687	

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Résultat de la période		4 452	11 022	5 210
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				
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0	0
Résultat global de la période		4 452	11 022	5 210

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2015	3 068	15 352	-81	57 600	10 511	3 741	90 190
Résultat global consolidé					4 398	54	4 452
Affectation du résultat				10 511	-10 511		0
Augmentation du capital							0
Divers (y.c. variation périmètre)				3 802			3 802
Opérations sur actions propres			-271				-271
Situation au 30/06/2016	3 068	15 352	-352	71 913	4 398	3 795	98 174

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Résultat net consolidé	4 452	11 022	5 210
Elimination écart d'acquisition	0	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	-1 892	1 865	2 928
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-1 893	-2 413	-3 179
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5 179	-8 813	-488
Impôts différés	2 209	4 428	105
Capacité d'autofinancement	-2 302	6 089	4 576
Var. stocks	-3 075	1 311	-184
Var. créances clients et autres débiteurs	-2 103	2 118	-3 043
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-2 143	-3 105	-991
Variation nette des actifs et passifs courants	-7 320	324	-4 218
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-9 623	6 413	358
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-1 018	-24 007	-11 831
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-116	6 909	6 077
Var. autres passifs courants / non courants	5 915	-2 289	-83
Incidences variations de périmètre	-915	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	3 866	-19 386	-5 836
Emprunts obtenus	0	11 200	8 400
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	4 697	-729	-972
Apports en capital	0	2 920	0
Opérations sur actions propres	270	438	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	4 967	13 829	7 428
Variation nette de trésorerie	-790	857	1 949
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	2 481	2 481	2 481
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1 690	3 337	4 430
Détail de la trésorerie	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Trésorerie Actif	2 204	3 796	4 436
Trésorerie Passif	513	459	5
Total	1 690	3 337	4 430

Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2016

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 semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA. Les comptes consolidés au 30 Juin 2016 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 30 Juin 2016.

Les comptes consolidés, au 30 Juin 2016, 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 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m².
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², 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^{er} janvier 2016, sont survenus les faits marquants suivants :

1. TOUR DU FORUM

Le groupe a constitué la société « TOUR DU FORUM », société en nom collectif détenue par EFI et EURASIA GESTION PATRIMOINE, respectivement à hauteur de 90% et 10%.

La société a pour objet l'acquisition et/ou la construction et/ou la réhabilitation de tous terrains, immeubles et droits immobiliers en vue de leur revente, location ainsi que la gestion de tous ensembles immobiliers.

La SNC « TOUR DU FORUM » a acquis un ensemble immobilier situé à Sarcelles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 2 700k€.

2. 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 de l'exercice 2015, trois lots complémentaires, représentant près de 13110m², ont été vendus pour un montant total de 6 848 k€.

Aucune opération de vente n'a été réalisée sur le premier semestre 2016.

3. 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 en 2015 pour un montant de 145k€.

Aucune vente supplémentaire n'a été réalisée au cours du premier semestre 2016.

4. JIMEI EUROPE

Le Groupe a procédé au rachat début 2016 des titres de la SCI JIMEI EUROPE. Les titres de cette société étaient détenus principalement par une société de droit Chinois.

Cette société est propriétaire d'un ensemble immobilier sur la commune d'Aulnay-sous-Bois au 2, Rue Nicolas Robert.

Les bâtiments composant cet ensemble immobilier sont à usage de bureaux, locaux d'activité, restaurant d'entreprise, show-room et entrepôts et sont reliés par des passerelles.

5. BNP SAPHIR (GPIL)

Les sociétés GPIL, BnB Saphir, BwB Saphir et Amethyste sont consolidés par mise en équivalence.

La société BnB Saphir a procédé à la levée de l'option d'achat d'un contrat de location-financement et à la cession partielle d'un ensemble immobilier situé à Suresnes

2.2. Financement des opérations

- Le financement de l'opération TOUR DU FORUM a été assuré par une avance en compte courant consenti par EURASIA GROUPE, maison mère de EFI.
- Dans le cadre de l'opération portée par la SCI ZAIS (ensemble immobilier dit « Mareuil »), le Groupe a bénéficié d'un différé de paiement. Le montant résiduel restant dû au 30 juin 2016 s'élève à 3.500.000 €uros.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 juin 2016

Néant.

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 2016, 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://eurlex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ%3AL%3A2008%3A320%3ASOM%3AFR%3AHTML>

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après 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 2015.

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 2015, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne.

Normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2016 :

- Amendement à IAS 19 : Avantages du personnel
- Amendement à IFRS 11 : Acquisition d'intérêts dans une entreprise commune
- Amendement à IAS 16 et IAS 41 : Plantes productrices
- Amendement à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables

- Amendement à IAS 27 : Méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels
- Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Initiative informations à fournir
- Améliorations annuelles des cycles 2010-2012
- Améliorations annuelles des cycles 2012-2014

L'entrée en vigueur de ces normes et interprétations n'a pas impacté les comptes du Groupe au 30 Juin 2016.

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 30 juin 2016 et ne font pas normalement l'objet d'une application anticipée à cette même date :

- Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au cours de l'exercice : Néant.
- Normes et interprétations non entrées en vigueur et non adoptées par l'Union Européenne :
 - IFRS 9 : Instruments financiers,
 - IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients,
 - IFRS 16 : Contrats de location
 - Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement - application de l'exemption de consolidation
 - Amendement à IFRS 15 : Clarifications
 - Amendement IAS 12 : Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes
 - Amendement IAS 7 : Initiative concernant les informations à fournir
 - Amendement IFRS 2 : Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions.

Le groupe n'anticipe pas, à ce stade de ses analyses, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

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 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.

Il a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2016 par SOLVIMO EXPERTISE.

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 ».

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 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 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 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 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. 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

Périmètre de consolidation

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	30/06/2016	
			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%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	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	intégration globale	100,0%	100,0%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
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.

ZEN REAL ESTATE a changé de dénomination sociale et porte désormais le nom de « EURASIA GESTION PATRIMOINE ».

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 depuis 2014 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 24 sociétés au 30 juin 2016. La SCI JIMEI EUROPE est entrée dans le périmètre de consolidation au 30 Juin 2016.

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

7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	40 758					40 758
Autres immobilisations incorporelles	800		260			540
Ecarts d'acquisition	990					990
Total	42 548	0	260	0	0	42 288
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	121	37	192			-34
Total des amortissements	121	37	192	0	0	-34
Total net	42 427					42 322

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

Les écarts d'acquisition ne font l'objet d'aucun amortissement. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 30 juin 2016.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	128 474	0	0	9 640	5 179	143 293
Agencements constructions	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	12 844	1 018	7 279	1	0	6 583
Total valeurs brutes	146 908	1 018	7 279	9 640	5 179	155 466
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	4 555	275	368	0	0	4 462
Total des amortissements	4 555	275	368	0	0	4 462
Immobilisations corporelles nettes	142 353					151 004

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à des contrats de location-financement.

L'ensemble immobilier situé au 15, Rue Villebois Mareuil et 33 Rue du Goulet à Aubervilliers, initialement enregistré en immobilisations a été reclassé par le Groupe, au 30 Juin 2016, en stock immobilier.

La société JIMEI, entrée dans le périmètre de consolidation au 30 juin 2016, possède un ensemble immobilier dans la commune de Gennevilliers (Route Principale).

Cet ensemble immobilier a été classé en « Immeubles de Placement » par le Groupe et valorisé à la Juste Valeur.

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 16 987 k€ au 30 juin 2016 (juste valeur).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2016	Provisions 30/06/2016	Valeur nette au 30/06/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Matières premières et fournitures	114		114	67
Stocks immobiliers	17 960		17 960	7 864
Total des stocks	18 074	0	18 074	7 931

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.

EURASIA GROUPE – 30 Juin 2016

- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La société ZAIS suite au reclassement en stocks immobilier de l'ensemble immobilier dit MAREUIL.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 30 Juin 2016 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2015	1 661	84	3 661			2 458	7 864
+ Variation de périmètre							0
+ Coûts d'achats / travaux	63		80		2 782	104	3 029
+ Reclassements en stocks				7 068			7 068
- Coût de revient ventes							0
Stocks au 30/06/2016	1 724	84	3 741	7 068	2 782	2 562	17 960

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2016	Provisions 30/06/2016	Valeur nette au 30/06/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Clients et comptes rattachés	11 585	-1 817	9 768	9 083
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 277	0	1 277	1 252
Autres créances	5 621	0	5 621	4 372
Charges constatées d'avance	241		241	97
Total des autres créances	7 138	0	7 138	5 720
Actifs Courants - Total des créances	18 723	-1 817	16 906	14 803

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Le capital social s'élève à 3.067.590,07 €, divisé en 7.481.927 actions de 0,41 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées. Aucune opération n'est intervenue sur le premier semestre 2016.

7.5.2. Réserves

Au 30 juin 2016, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2016.

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 du premier semestre 2016 ramenant le montant des titres auto-détenues de 82.738,71€ à la clôture de l'exercice 2015 à 352 738,71 euros fin juin 2016.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 30/06/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2015	Variation
Emprunts bancaires	48 579	37 089	25 289	11 800	11 490	50 027	-1 448
Contrats location financement	4 279	3 460	2 759	701	819	4 681	-402
Concours bancaires	513	0	0	0	513	459	54
Dépôts de garantie	5 029	4 574	4 574	0	455	4 969	60
Autres dettes financières	16 385	13 677	13 677	0	4 219	9 899	6 486
Total des dettes financières	74 785	58 800	46 299	12 502	17 496	70 034	4 751

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 30/06/2016	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	48 579	20 134	28 445	0
Contrats location financement	4 279	0	4 279	0
Concours bancaires	513	0	513	0
Dépôts de garantie	5 029	0	0	5 029
Autres dettes financières	16 385	240	0	16 145
Total des dettes financières	74 785	20 375	33 237	21 174

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 30/06/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	2 128	0	0	0	2 128
Dettes sociales	260	0	0	0	260
Dettes fiscales	6 047	0	0	0	6 047
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 143	877	877	0	266
Autres dettes	7 652	7 133	7 133	0	519
Produits constatés d'avance	3 632	0	0	0	3 632
Total des autres passifs	20 863	8 010	8 010	0	12 852

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015	31/12/2015
Revenus locatifs	11 307	14 297	24 235
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	112	5 350	10 017
Autres	1 084		2 049
Chiffre d'affaires	12 504	19 647	36 300

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015	31/12/2015
Juste valeur immeubles	5 179	2 148	10 473
Juste valeur droits au bail	0	-1 660	-1 660
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	5 179	488	8 813

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015	31/12/2015
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	594	1 128	1 993
Intérêts des comptes courants d'associés	27	25	247
Autres charges	0	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	620	1 153	2 240
Rémunération de la trésorerie et équivalents	11	13	25
Produits des instruments de couverture	0	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	11	13	25
Montant net des charges financières (A - B)	609	1 140	2 215

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015	31/12/2015
Impôts exigibles	66	0	449
impôts différés	2 209	-227	4 076
Impôts différés sur activation déficit	0	332	352
Impôts	2 276	105	4 877

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

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe, a perçu une rémunération de 45018 euros, versée par la société Eurasia Groupe SA.

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume par ailleurs le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

8.2. PARTIES LIEES

- 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 2016, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 913 377 euros.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de la société DUBLIN d'un compte courant créditeur de 18 800 € à fin juin 2016.
- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de EURASIA GROUPE d'un compte courant créditeur de 500 360,75 € à fin juin 2016.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

- Avec la société EFI

- 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. Au 30 juin 2016, ces avances ont été remboursées par compensation en compte courant.
- De son côté, EFI dispose à fin juin 2016 d'une dette vis-à-vis du Groupe EURASIA d'un montant global de 2 614 670,35 €uros.

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€	2 627
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€	3 284
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€	2 533
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
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN REAL ESTATE)	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) à hauteur de 5 950 K€ + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 K€.	6 413
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 170
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 135
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	0
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	696
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	2 482
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	1 957
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)	4 560
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€)	5 335
ZAIS	J.S.B.F. MAREUIL	Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier Mareuil	3 600
EURASIA GROUPE	PALATINE		3 578
EURASIA GROUPE	Natixis		3 039
Total			63 409