

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés semestriels
au 30 juin 2012

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

Afin de donner une meilleure image de la valeur de marché du patrimoine immobilier du groupe, une présentation du bilan et du compte de résultat au 30 juin 2012 est fournie page 32 en appliquant le référentiel IFRS.

Un commentaire précise les principales modifications intervenues pour passer du référentiel comptable (Regl. 99-02) au référentiel IFRS.

SOMMAIRE

COMPTES CONSOLIDES

Bilan consolidé	5
Compte de résultat consolidé	7
Tableau de flux de trésorerie consolidé	8

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1 - Principes comptables et règles de consolidation	
A - Référentiel comptable	9
B - Modalités de consolidation.....	9
C – Date de clôture.....	9
D - Règles et méthodes comptables.....	10
E - Changements de méthodes comptables.....	13
F – Application des méthodes préférentielles.....	13
G - Dérogations.....	13
H - Retraitements de consolidation	13
I - Tableau des flux de trésorerie	14
Note 2 - Périmètre de consolidation	15
Note 3 – Comparabilité des comptes.....	16
A – Évènements significatifs de l'exercice	16
B – Entrées dans le périmètre de consolidation.....	16
C – Sorties du périmètre de consolidation / Cessions de branches d'activités.....	17
D – Fusions et restructurations internes	17

NOTES ANNEXES POSTES DE L'ACTIF

Note 4 - Immobilisations incorporelles	18
Note 5 - Ecart d'acquisition.....	19
Note 6 - Immobilisations corporelles.....	20
Note 7 - Immobilisations financières	21
Note 8 - Titres en équivalence	21
Note 9 - Stocks et en-cours	21
Note 10 - Créances d'exploitation	22
Note 11 - Disponibilités	23

NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF

Note 12 - Capitaux propres –Variation de la situation nette Groupe	24
Note 13 - Intérêts minoritaires	24
Note 14 - Provisions pour risques et charges	25
Note 15 - Dettes financières.....	25

Note 16 - Dettes d'exploitation.....	27
Note 17 - Instruments financiers.....	27
Note 18 - Engagements hors bilan	27

NOTES ANNEXES COMPTE DE RESULTAT

Note 19 – Information sectorielle	28
Note 20 - Amortissements et provisions	28
Note 21 - Résultat financier.....	29
Note 22 - Résultat exceptionnel	29
Note 23 - Impôt	30

NOTES ANNEXES – Autres informations

Note 24 - Evènements post-clôture	31
---	----

PRESENTATION DES COMPTES AU 30 JUIN 2012 EN NORMES IFRS 32

BILAN CONSOLIDE

Actif

ACTIF	Exercice 2012-6			2011-12	Variation	
	Note	Valeurs Brute	Amort/Prov	Valeurs Nettes		
En Euros				Valeurs Nettes		
Immobilisations incorporelles	4	2 266 054	0	2 266 054	2 434 854	-168 800
Ecart d'acquisition	5	9 588 652	-2 278 920	7 309 732	7 104 297	205 435
Immobilisations corporelles	6	48 062 813	-7 084 348	40 978 466	39 594 582	1 383 884
Immobilisations financières	7	3 273 236	0	3 273 236	3 878 282	-605 046
Titres mis en équivalence	8	0	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé		63 190 755	-9 363 268	53 827 488	53 012 015	815 473
Stocks et en-cours	9	10 183 535	0	10 183 535	392 591	9 790 944
Clients et comptes rattachés	10	3 549 757	0	3 549 757	1 942 122	1 607 635
Autres créances	10	7 014 326	-2 274 748	4 739 577	6 389 590	-1 650 013
Valeurs mobilières de placement	11	757 517	0	757 517	1 327 517	-570 000
Disponibilités	11	1 082 789	0	1 082 789	353 934	728 855
Total Actif Circulant		22 587 924	-2 274 748	20 313 175	10 405 754	9 907 421
Comptes de régularisation	10	780 911	0	780 911	1 140 999	-360 088
Total Actif		86 559 590	-11 638 016	74 921 573	64 558 768	10 362 806

BILAN CONSOLIDE

Passif

PASSIF		Exercice 2012-6	2011-12	
En Euros	Note			Variation
Capital		605 712	605 712	0
Primes liées au capital		12 578 177	12 578 177	0
Reserves consolidées		1 476 978	1 226 562	250 416
Réserves de conversion groupe		0	0	0
Résultat de l'exercice		251 798	250 416	1 381
Total Capitaux Propres	12	14 912 665	14 660 867	251 798
Autres fonds propres				
Intérêts Hors Groupe		316 315	0	316 315
Total Intérêts minoritaires	13	316 315	0	316 315
Provisions pour risques et charges		746 267	437 506	308 761
Total Provisions pour risques et charges	14	746 267	437 506	308 761
Dettes financières	15	38 851 503	31 948 693	6 902 810
Dettes d'exploitation	16	7 942 856	5 625 095	2 317 761
Autres dettes	16	9 635 875	9 323 731	312 144
Comptes de régularisation	16	2 516 092	2 562 876	-46 784
Total Dettes		58 946 326	49 460 395	9 485 931
Total Passif		74 921 573	64 558 768	10 362 806

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En Euros	Note	2012-6 (2)	2011-6 (1)	2011-12	Variation (2 - 1)
		6 mois	6 mois	12 mois	
Chiffre d'affaires	19	9 863 219	8 384 971	17 800 848	1 478 248
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée		374 200	0	480 451	374 200
Transfert de charges		238 939	1	76	238 938
Autres produits d'exploitation		21 500	30 000	75 000	-8 500
Total Produits d'exploitation		10 497 858	8 414 972	18 356 374	2 082 886
Achats consommés		0	-116 000	-123 057	116 000
Autres charges d'exploitation		-6 464 373	-4 423 360	-10 295 306	-2 041 013
Impôts et taxes		-1 030 002	-80 447	-2 132 519	-949 555
Charges de personnel		-200 546	-162 618	-343 507	-37 928
Variations nettes des amortissements et provisions	20	-1 197 320	-1 375 137	-3 070 811	177 817
Autres charges		-111	0	-100	-111
Total Charges d'exploitation		-8 892 352	-6 157 562	-15 965 300	-2 734 790
Résultat d'exploitation		1 605 506	2 257 410	2 391 074	-651 904
Résultat financier	21	-636 097	-362 132	-1 653 664	-273 965
Résultat courant des sociétés intégrées		969 409	1 895 278	737 410	-925 869
Résultat Exceptionnel	22	-20 082	-167 730	402 305	147 648
Impôts sur les bénéfices	23	-263 226	-566 889	-230 708	303 663
Résultat net des sociétés intégrées		686 101	1 160 659	909 007	-474 558
Dap nette amort. Écart acquisition	5	-321 357	-239 740	-658 591	-81 617
Quote-part résultat des S.M.E	8	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		364 744	920 919	250 416	-556 175
Part revenant aux intérêts minoritaires	13	112 946	0	0	112 946
Résultat net de l'ensemble part du groupe		251 798	920 919	250 416	-669 121
Résultat par actions (en Euros)		0,035	0,129	0,035	
Résultat dilué par action (en Euros)		0,035	0,129	0,035	

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En Euros	Note	Exercice 2012-6	Exercice 2011-12
Trésorerie d'ouverture	A	1 681 451	1 279 342
Résultat de l'exercice de l'ensemble consolidé		364 744	250 416
Elimination des amort & provisions		1 222 306	3 070 811
Elimination des dotations reprises sur GW		321 357	658 591
Marge brute d'autofinancement		1 908 407	3 979 818
Dividendes reçus des équivalences			0
Variation des stocks		-2 667 604	123 057
Incidence de la var. des clients et autres débiteurs		402 466	1 320 171
Incidence de la var. des fournisseurs et autres créditeurs		2 583 122	1 516 527
Flux net généré par l'activité	B	2 226 391	6 939 574
Acquisition d'immobilisations		-9 119 377	-14 658 930
Incidence de la variation de périmètre		-550 019	-557 523
Annulation des acomptes sur immos et imos en cours			
Cession d'immos		0	404 217
Flux net provenant des investissements	C	-9 669 396	-14 812 235
Augmentation de Capital		300 000	0
Réduction de capital			
Variation des découverts		0	0
Variation des dépôts et cautionnements reçus			
Emissions d'emprunts		10 561 214	12 158 893
Remboursements d'emprunts		-3 675 941	-3 884 123
Autres			
Flux net provenant du financement	D	7 185 273	8 274 770
Variation de trésorerie		-257 733	402 108
Trésorerie de clôture (A) + (B) + (C)+ (D)		1 423 719	1 681 451

Notes annexes aux comptes consolidés

Situation au 30 juin 2012

NOTE 1 - PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

A - Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable le 29 avril 1999 actualisé par le règlement 2005-10 du 3 novembre 2005.

Les états financiers des sociétés étrangères consolidées, établis selon les règles en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités pour se conformer aux principes du groupe.

B – Méthodes de consolidation

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les sociétés dans lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.
- Les sociétés contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle.
- Les sociétés dans lesquelles le groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les filiales ou participations non significatives ne sont pas consolidées.

C- Date de clôture

Les comptes consolidés sont clos au 31 décembre. Les comptes semestriels sont établis le 30 juin.

Toutes les sociétés du groupe clôturent à cette date.

D - Règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux des sociétés consolidées, établis en accord avec les principes comptables et les réglementations de leurs pays respectifs, font l'objet de retraitements pour se conformer aux principes comptables du groupe.

Les comptes consolidés respectent les principes suivants :

- Maintien des coûts historiques,
- Continuité d'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes.

a) Ecarts d'évaluation et d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Compte tenu de leur nature, les écarts d'acquisition sont amortis linéairement sur la durée entre 10 ans et 20 ans.

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un amortissement exceptionnel, lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause.

b) Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations sont comptabilisées au coût historique.

Les frais accessoires (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Les amortissements, calculés selon la méthode linéaire, sont déterminés par référence aux durées suivantes conformes à la pratique professionnelle :

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

L'approche par composant est généralement appliquée sur les constructions.

Les actifs immobilisés incorporels et corporels font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

Les biens financés en location financement selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la

méthode décrite ci-dessous. La dette correspondante est inscrite au passif. Les charges du loyer sont annulées en contrepartie d'amortissements et de frais financiers.

Les biens financés en location financement ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

c) Titres de participation non consolidés et autres immobilisations financières

Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Les titres sont estimés à leur valeur économique en tenant compte de différents critères dont la quote-part de situation nette, les risques afférents à l'exploitation et l'intérêt industriel pour le Groupe.

Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation qui implique un impact non significatif sur l'ensemble des comptes.

Le détail des sociétés non consolidées figure en note 7.

Les dividendes reçus, le cas échéant, de ces sociétés non consolidées sont comptabilisés en produits financiers l'année de leur encaissement.

Les créances rattachées à des participations et les prêts représentent les créances nées à l'occasion de prêts octroyés à des entités dans lesquelles la société (prêteur) détient directement ou indirectement une participation.

Des provisions pour dépréciation sont constituées sur les créances rattachées à des participations et les prêts, compte tenu de la probabilité de non-recouvrement.

d) Instruments financiers

EURASIA GROUPE n'utilise pas d'instruments financiers pouvant impacter les comptes consolidés.

e) Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont évalués à leur coût de revient (coût d'achat pour les matières premières, autres approvisionnements et pièces détachées, ou coût de fabrication pour les en-cours et produits finis).

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure au coût de revient.

f) Créances et dettes

Les créances et les dettes sont évaluées pour leur valeur nominale (coût historique). Les créances sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte du risque de non-recouvrement.

g) Opérations en devises

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties en euros sur la base du cours de change officiel en vigueur à la clôture du bilan ou du taux de la couverture de change mise en place le cas échéant.

h) Engagements de retraite

Au 30 juin 2012, aucune provision pour départ en retraite n'a été comptabilisée du fait du caractère non significatif du montant calculé.

i) Comptabilisation des impôts différés

Certains retraitements apportés aux comptes sociaux des sociétés consolidés ainsi que certains reports d'imposition existant dans les comptes sociaux peuvent dégager des différences temporaires entre la base imposable fiscalement et le résultat retraité.

Ces différences temporaires donnent lieu à la constatation d'impôts différés dans les comptes consolidés.

Les impôts différés actifs ne sont généralement constatés qu'à hauteur des passifs, sauf lorsqu'il existe une très forte probabilité de pouvoir récupérer cet impôt sur les sociétés.

A contrario, le groupe constate l'intégralité des impôts différés actifs sur les déficits fiscaux des fonds d'investissement, sauf s'il existe une très forte probabilité que le résultat lié à l'opération gérée dans le fond d'investissement ne permette pas de récupérer le déficit fiscal.

En application de la méthode du report variable, l'effet des éventuelles variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements deviennent certains.

Les retraitements d'impôt sur les sociétés étrangères sont effectués au taux d'imposition du pays concerné.

j) Résultat net par action

Le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires. Au 30 juin 2012, EURASIA GROUPE n'a émis aucun instrument dilutif.

k) Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel comprend les éléments de natures exceptionnelles tels que définis par le plan comptable général. Il intègre également des éléments de nature courante, qui par leur montant et leur probabilité de survenance, revêtent un caractère exceptionnel.

E – Changements de méthodes comptables

- Néant –

F – Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du règlement CRC 99-02 est la suivante :

Application des méthodes préférentielles

Application des méthodes préférentielles	Oui Non N/A
Comptabilisation des contrats de location-financement	OUI
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	N/A
Etalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	N/A
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif/passif	N/A
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	N/A

G- Dérogations

- Néant -

H - Retraitements de consolidation

Les retraitements suivants ont été effectués dans les comptes sociaux des filiales :

a) Contrats de crédit-bail

Les biens financés par des contrats de crédit-bail figurent à l'actif et sont amortis suivant les principes d'amortissement du groupe utilisés pour des immobilisations de même nature. Les engagements financiers correspondants sont portés dans les dettes financières.

b) Transactions intra-groupe

Les opérations réalisées entre les sociétés du groupe et figurant dans les comptes individuels au bilan et au compte de résultat sont neutralisées dans les comptes consolidés.

c) Provisions sur éléments d'actif intra-groupe

Les dépréciations de titres de participation, de prêts, de comptes courants et de comptes clients existant à l'ouverture de l'exercice sont portées dans les réserves pour leur montant

brut. Parallèlement, les dotations et reprises constatées dans l'exercice sont neutralisées dans le compte de résultat

d) Profits internes

Les profits internes sur stocks, les plus ou moins-values réalisées sur cessions internes d'immobilisations corporelles, incorporelles ou financières sont éliminés du compte de résultat.

I - Tableau des flux de trésorerie consolidés

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des postes financiers du bilan réalisable (ou payable), dans un délai inférieur à un an soit :

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités,
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement au 31 décembre, mais non encore échues,
- Les soldes bancaires créditeurs, ne faisant pas l'objet d'une confirmation à plus d'un an par un établissement financier, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent,

Par ailleurs, les flux de trésorerie en provenance des filiales hors zone Euro sont convertis au taux moyen annuel des devises concernées. La variation calculée entre le taux moyen et le taux de clôture des devises est inscrite dans le tableau des flux de trésorerie sur la ligne «effets des variations de change sur la trésorerie nette».

La ligne «incidence des variations de périmètre» correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

NOTE 2 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif ou une influence notable.

Les sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Sociétés	Forme juridique	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode consolidation retenue	% contrôle	% d'intérêt	Méthode consolidation retenue	% contrôle	% d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100%	100%	holding	100%	100%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
RIWA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
EURASIA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
ZAIS	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
CORTEL	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
CENTRE EURASIA	SNC	intégration globale	70%	70%	intégration globale	100%	100%
EFI	SA	intégration globale	70%	70%	non consolidée	NA	NA
BONY	SCI	intégration globale	70%	70%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
AMETHYSTE France	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
BWB SAPHIR	SAS	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
BNB SAPHIR	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	non consolidée	NA	NA

Justification de la non consolidation de certains titres :

- FEELING STAR et BIOTIF: Les transactions de ces sociétés ne sont pas significatives.

NOTE 3 - COMPARABILITE DES COMPTES & EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

A – Evénements significatifs de l'exercice

Outre les variations de périmètre (cf. supra), il convient de rappeler qu'en octobre 2011, le groupe, via sa filiale SNC CENTRE EURASIA, avait acquis 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 pour un montant de 7,4 M€. Cet actif avait été inscrit dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011 en actif immobilisé.

Après analyse, le groupe envisage de réaliser une opération en tant que marchand de biens. Ceci se traduira par la réalisation d'un programme de travaux, estimé à environ 8 M€, avant de revendre les bâtiments. La vente n'est pas envisagée avant 12 mois. En conséquence, l'immeuble a été reclassé en stocks dans les comptes au 30 juin 2012.

B - Entrées dans le périmètre de consolidation

Acquisitions de l'exercice:

La société SNC Centre Eurasia est créée et entrée dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice 2011, la méthode de consolidation retenue pour cette entité est l'intégration globale puisque celle-ci était détenue à 100% par Eurasia Groupe contre 70 % aujourd'hui.

Eurasia Groupe a acquis 50% de la société GPIL (société de droit luxembourgeois) qui détient 100% de la société Améthyste France (société de droit luxembourgeois). Celle dernière détient 100% de la SCI BNP Saphir par l'intermédiaire de sa filiale française BWB Saphir. La méthode de consolidation retenue pour ces entités est l'intégration proportionnelle puisque Eurasia groupe détient 50% de la société Holding de ce groupe (GPIL).

- Acquis 99,83 % de la société SA MB RETAIL EUROPE (devenue depuis EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI) le 6 janvier 2012 puis a cédé le 7 janvier 2012 29,83 % du capital de cette même société à MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED ; EURASIA GROUPE détient ainsi 70 % du capital d'EFI. Elle est donc consolidée par intégration globale ;
- La SCI BONY a été créée le 18 janvier 2012 en vue d'acquérir un immeuble situé à Aubervilliers pour le donner en location. Cette société est contrôlée à 99 % par le groupe. Elle est donc consolidée par intégration globale ;
- Eurasia Groupe a participé à une augmentation de capital qui lui était réservée afin de prendre une participation de 50 % dans la SCI 135 RUE DES CITES, société qui réalise une opération de promotion immobilière à Aubervilliers. Compte tenu du taux de détention, cette société est consolidée par intégration proportionnelle.

Toutes ces sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du 1^{er} semestre 2012.

C - Sorties du périmètre de consolidation / cessions de branches d'activité

- Néant –

D – Variation de pourcentages de détention et restructurations internes

Suite à un reclassement des titres de la SNC CENTRE EURASIA, intervenu en mars 2012, désormais détenus par EFI, le pourcentage d'intérêt est passé de 100 % au 31 décembre 2011 à 70 % au 30 juin 2012, et ce compte tenu du poids des minoritaires chez EFI.

Par ailleurs, il n'y a eu aucune opération de restructuration au cours du 1^{er} semestre 2012.

NOTES ANNEXES POSTES DE L'ACTIF

NOTE 4 - Immobilisations incorporelles

Variation des valeurs brutes						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Concessions, brevets & droits similaires	1 000	0	0	0	0	1 000
Frais d'établissement	168 800	0	-168 800	0	0	0
Fonds de commerce	772 235	0	0	0	0	772 235
Autres immobilisations	1 492 819	0	0	0	0	1 492 819
Total valeurs brutes	2 434 854	0	-168 800	0	0	2 266 054
Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	0	0	0	0	0	0
Total des amortissements	0	0	0	0	0	0
Total net	2 434 854	0	-168 800	0	0	2 266 054

NOTE 5 – Ecart d'acquisition

Variation des valeurs brutes						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Ecart d'acquisition Actif	8 993 339	595 313	0	0	0	9 588 652
Total valeurs brutes	8 993 339	595 313	0	0	0	9 588 652
Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	+	-	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Ecart d'acquisition Actif	-1 889 042	-389 878	0	0	0	-2 278 920
Total des amortissements	-1 889 042	-389 878	0	0	0	-2 278 920
Total net	7 104 296	205 435	0	0	0	7 309 732
Détail des écarts d'acquisition actif						
En Euros	2012-6			2011-12		
	Valeur Brute	Amort.	Valeur Nette	Valeur Brute	Amort.	Valeur Nette
Eurasia Import	91 212	79 560	11 652	91 212	74 999	16 213
LEM 888	382 285	221 193	161 092	382 285	202 079	180 207
ZAIS SCI	739 159	247 970	491 189	739 159	211 012	528 147
Cortel SARL	218 218	82 295	135 923	218 218	71 384	146 834
Transplex	3 980 256	1 349 471	2 630 785	3 980 256	1 150 458	2 829 798
Sous groupe GPIL	3 582 209	268 666	3 313 543	3 582 209	179 110	3 403 099
EFI	595 313	29 766	565 547			
Total valeurs brutes	9 588 652	2 278 920	7 309 732	8 993 339	1 889 042	7 104 297

NOTE 6 - Immobilisations corporelles

Variation des valeurs brutes						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Terrains	15 681 088	2 100 000	0	0	-7 123 340	10 657 748
<i>dont crédit-bail</i>	5 167 227	0	0	0	0	5 167 227
Constructions	28 660 694	7 109 180	0	30 794	0	35 800 668
<i>dont crédit-bail</i>	14 617 380	0	0	0	0	14 617 380
Matériel & outillage	314 956	115 031	0	0	0	429 987
Autres immobilisations	702 928	13 512	0	0	0	716 440
Immobilisations en cours	83 770	457 970	-83 770			457 970
Avance sur immos corp.	0					
Total valeurs brutes	45 443 436	9 795 693	-83 770	30 794	-7 123 340	48 062 813
Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	Augmentation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	5 848 854	1 235 494	0	0	0	7 084 348
Total des amortissements	3 379 562	1 235 494	0	2 469 292	0	7 084 348
<i>dont crédit-bail</i>	2 162 394	656 354	0	0	0	2 818 748
Immobilisations corporelles nettes	39 594 582	3 906 151	-83 770	-2 438 498	-7 123 340	40 978 466

Le montant de 7.123 K€ figurant dans la colonne « Autres » correspond au reclassement de l'actif immobilier du Havre vers la rubrique « Stocks », compte tenu de la décision prise par le groupe d'agir pour cette opération en qualité de « marchand de biens ».

NOTE 7 - Immobilisations financières

Variation des immobilisations financières						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Titres non consolidés	15 500	0	0	0	12 500	3 000
Prêts, cautionnements et autres créances	3 862 782		592 546			3 270 236
Prêts, cautionnements et autres créances < 1 an	0	0	0	0	0	
Total valeurs brutes	3 878 282	0	592 546	0	12 500	3 273 236
<i>Provisions</i>	0	0	0	0	0	0
Total valeurs nettes	3 878 282	0	592 546	0	0	3 273 236
Identification des titres non consolidés						
Nom des Entités	Fraction du capital détenue		Valeur nette comptable des titres			
Feeling Star SARL	50%		3 000			
Total						3 000

NOTE 8 – Titres en équivalence

Non applicable.

NOTE 9 - Stocks et en-cours

En Euros	Brut 2012-6	Provisions	Net 2012-6	Net 2011-12
Matières premières et fournitures	392 591	0	392 591	392 591
Immeubles (opérations en marchand de biens)	9 790 944	0	9 790 944	0
Total	10 183 535	0	10 183 535	392 591

NOTE 10 - Créances d'exploitation et Comptes de régularisation

En Euros	Brut 2012-6	Provisions	Net 2012-6	Net 2011-12
Clients et comptes rattachés	3 549 757	0	3 549 757	1 942 122
Créances sur le personnel	0	0	0	0
Créances fiscales hors IS (dont TVA)	549 545	0	549 545	89 221
Impôts différés actifs	0	0	0	0
Etat, IS	0	0	0	3 195 156
Augmentation de capital en cours	0	0	0	0
Comptes courants actif	0	0	0	0
Autres créances	1 356 446	0	1 356 446	31 013
Créances sur cession	5 108 335	-2 274 748	2 833 586	3 074 200
Sous-total Autres créances	7 014 326	-2 274 748	4 739 577	6 389 590
Autres	258 183	0	258 183	840 428
Charges constatées d'avance	522 728	0	522 728	284 350
Charges à répartir	0	0	0	16 221
Sous-total Comptes de régularisation	780 911	0	780 911	1 140 999
Total	11 344 994	-2 274 748	9 070 245	9 472 711

Echéancier des créances				
Incidence de la variation de périmètre	juin-12	< N+1	De N+2 à N+5	> N+5
Retraitement des immos acquises en CB				
Clients et comptes rattachés	3 549 757	3 549 757	0	0
Créances sur le personnel	0	0		
Créances fiscales hors IS (dont TVA)	549 545	549 545		
Impôt différé-actif	0	0		
Augmentation de capital en cours	0	0		
Etat, Impôt sur les bénéfices	0	0		
Comptes courants actif	0	0		
Autres créances	1 356 446	1 356 446		
Créances sur cession d'actifs	5 108 335	5 108 335		
Sous-total Autres créances	7 014 326	7 014 326	0	0
Autres	258 183	258 183		
Charges constatées d'avance	522 728	522 728		
Charges à répartir	0	0		
Sous-total Comptes de régularisation	780 911	780 911	0	0
Total	11 344 994	11 344 994	0	0

NOTE 11 – Disponibilités

En Euros	Brut 2012-6	Provisions	Net 2012-6	Net 2011-12
Valeurs mobilières de place	757 517	0	757 517	1 327 517
Disponibilités	1 082 789	0	1 082 789	353 934
Caisse	0	0	-	0
TOTAL	1 840 306	0	1 840 306	1 681 451

NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF

NOTE 12 - Capitaux propres

Variation des capitaux propres groupe au 30 juin 2012 (part du groupe)

En Euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
Situation à l'ouverture (1/1/2011)	605 712	12 578 177	1 087 767	138 796	14 410 451
Affectation du résultat 2010			138 796	-138 796	
Augmentation de capital	0	0			0
Augmentation de capital	0	0			0
Résultat				250 416	250 416
Variation des réserves consolidées					0
Situation à la clôture de l'exercice (31/12/2011)	605 712	12 578 177	1 226 562	250 416	14 660 867
Affectation du résultat 2011			250 416	-250 416	
Augmentation de capital	0	0			0
Résultat				251 798	251 798
Variation des réserves consolidées					0
Situation à la clôture de l'exercice (30/6/2012)	605 712	12 578 177	1 476 978	251 798	14 912 665

NOTE 13 : Intérêts minoritaires

En euros	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des intérêts Minoritaires
Situation à l'ouverture de l'exercice (1/1/2012)	0	0	0
Affectation du résultat	0	0	0
Résultat		112 946	112 946
Variation de périmètre	203 369	0	203 369
Situation à la fin de la période (30/6/2012)	203 369	112 946	316 315

NOTE 14 – Provisions

En Euros	Ouverture	Dotations	Utilisations	Reprises	Var. de		Clôture
					périmètre	Autres	
Provisions pour charges	3347	439			0		3 786
Provisions pour pensions et retraites	0						0
Provisions pour litiges	0						0
Titres mis en équivalence	0						0
Total provisions	3347	439	0	0	0	0	3786
Ecarts d'acquisition passif	616 327				376 944		993 271
Reprises / écarts d'acquisition	-182 269	-68 520					-250 789
Ecarts d'acquisition nets	434 058	-68 520	0	0	376 944	0	742 482
Total	437 405	-68 082	0	0	376 944	0	746 267

NOTE 15 - Dettes financières :

Mouvements de l'exercice						
En Euros	Ouverture	Augmentation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Emprunts bancaires	3 866 833	9 150 000	509 539	0	0	12 507 294
Emprunts en crédit-bail	17 407 715	0	666 714	0	-687 672	16 053 329
Depot et cautionnement recus	4 304 986	472 301				4 777 287
Emprunt obligataire						
Prêt participatif						
Autres emprunts et dettes assimilées	4 826 397	938 913	668 304			5 097 006
Intérêts courus sur emprunts						
Concours bancaires courants	1 542 762	0	1 126 175			416 587
Total emprunts et dettes financières	31 948 693	10 561 214	2 970 732	0	-687 672	38 851 503

Analyse des dettes par devise et taux :

Analyse des dettes et devises par taux				
En Euros	Clôture 2011-12	Taux fixe	Taux Variable	Devise Euros
Emprunts bancaires	12 507 294	6 731 486	5 775 808	12 507 294
Emprunts en crédit bail	16 053 329	6 057 142	9 996 187	16 053 329
Depots et cautionnement recus	4 777 287	NA		4 777 287
Emprunt Obligataire	0	0		0
Prêt participatif				
Autres emprunts et dettes assimilées	5 097 006	5 097 006		5 097 006
Concours bancaires	0	0		
Total dettes financières MLT	38 434 916	17 885 634	15 771 995	38 434 916
Concours bancaires (trésorerie passive)	416 587	416 587		416 587
Concours bancaires (dettes)	0	0		
Intérêts courus non échus-passif	0	0		
Total dettes financières CT	416 587	416 587	0	416 587
Total	38 851 503	18 302 221	15 771 995	38 851 503

Analyse des dettes par échéance :

Analyse des dettes financières par échéance				
En Euros	Clôture 2012-6	Échéances - 1 an	Échéances 1 à 5 ans	Échéances à + 5 ans
Emprunts bancaires	12 507 294	670 230	5 570 034	6 267 030
Emprunts en crédit bail	16 053 329	1 455 108	5 624 235	8 973 986
Depot et cautionnement recus	4 777 287		4 777 287	
Emprunt obligataire				
Prêt participatif				
Autres emprunts et dettes assimilées	5 097 006	872 438	4 224 568	
Intérêts courus sur emprunts				
Concours bancaires courants	416 587	416 587		
Total emprunts et dettes financières	38 851 503	3 414 363	20 196 124	15 241 016

NOTE 16 – Dettes d'exploitation et autres comptes de régularisation :

En Euros	2012-6	2011-12
Fournisseurs	3 603 453	3 344 648
Avances réservataires	1 539 920	876 626
Dettes sociales	60 171	65 624
Dettes fiscales	2 739 312	1 338 197
Sous-total Dettes d'exploitation	7 942 856	5 625 095
Comptes courants - passif	6 030 953	8 262 708
Dettes sur acquisition immeubles	2 121 820	0
IDP	1 483 102	1 061 023
Autres dettes	0	0
Sous-total Autres dettes	9 635 875	9 323 731
Comptes de régularisation	2 516 092	2 562 876
Sous-total Comptes de régularisation	2 516 092	2 562 876
Total	20 094 823	17 511 702

NOTE 17 – Instruments financiers

- NEANT-

NOTE 18 - Engagements hors bilan :

Engagements donnés :

Privilège de prêteur de deniers (immeubles)	11.020 K€
Nantissement du fonds de commerce du site d'Aubervilliers	300 K€
Nantissement du siège social	345 K€

Engagements reçus :

M. Wang Hsueh Sheng s'est porté caution personnelle sur plusieurs emprunts du groupe pour un total de 5.629 K€.

Une autre personne physique a également apporté sa caution personnelle pour un montant total de 2.250 K€.

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

NOTE 19 – Chiffre d’Affaires (informations géographiques et sectorielles)

Le groupe réalise la totalité de son chiffre d’affaires en France.

La totalité du chiffre d’affaires et du résultat d’exploitation proviennent de l’activité de location simple du parc immobilier.

NOTE 19-1 – Personnel et effectifs

Au 30 juin 2012, la société compte 7 salariés.

NOTE 20 - Amortissements et provisions

En Euros	2012-6	2011-12
DAP Immobilisations incorporelles	-	199 570
DAP Immobilisations corporelles	1 222 306	2 720 974
Autres dotations	5 242	266 313
Total Dotations d'Exploitation	1 227 548	3 186 857
Autres reprises	- 30 228	- 116 046
Total Reprises d'Exploitation	-30 228	-116 046
Total Net	1 197 320	3 070 811

NOTE 21 - Résultat financier

En Euros	2012-6	2011-12
Charges d'intérêts	-734 423	-1 668 903
Produits nets sur cession de VMP		
Autres produits et charges financières	98 326	15 239
Total Résultat financier	-636 097	-1 653 664

NOTE 22 - Résultat exceptionnel

En Euros	2012-6	2011-12
Plus ou moins value sur cession d'immobilisations	0	404 217
Produits(charges) net(s) sur exercices antérieurs	0	102 516
Produits et charges exceptionnels sur operation de gestion	12 403	-136 477
Pénalités et amendes	-32 485	-26 627
Autres produits (charges) exceptionnels(s)	0	58 676
Total Résultat Exceptionnel	-20 082	402 305

NOTE 23 - Impôts

Actifs d'impôts différés non constatés

PREUVE D'IMPOT	
Résultat consolidé net d'impôt	364 744
Charge / Produit d'impôt	-263 226
Résultat consolidé avant impôt	627 970
Taux d'impôt théorique	33%
Impot Théorique	-209 323
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	53 903
Impacts:	
Incidence des amortissements sur incorporels et GW	115 282
Consommation des déficits reportables non activés	0
Déficits de la période non activés	-56 667
Autres	-4 712
Total réconcilié	53 903
Total Impôt Effectif	-263 226

Ventilation des actifs (passifs) nets d'impôts différés

Au 30 juin 2012, les passifs nets d'impôts différés s'établissaient comme suit :

En Euros	
Différences temporaires	0
Retraitements fiscaux et harmonisation	0
Déficits de la période activés	-115 899
Survaleur	1 480 321
Crédit Bail	118 680
Total Impôts différés	1 483 102
Actifs d'impôts différés	0
Passifs d'impôts différés	1 483 102
Total Impôts différés nets	1 483 102

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 24 - Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis le 30 juin 2012.

PRESENTATION DES COMPTES EN NORMES IFRS

BILAN

ACTIF	IFRS		Regl 99-02	Variation
	2012-6	2011-12		
En Euros	Note	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	
Immobilisations incorporelles		2 266 054	2 434 854	-168 800
Ecart d'acquisition		894 535	7 104 297	-6 209 762
Immobilisations corporelles		80 011 821	39 594 582	40 417 239
Immobilisations financières		3 273 236	3 878 282	-605 046
Titres mis en équivalence		0	0	0
Total Actif Immobilisé		86 445 646	53 012 015	33 433 631
Stocks et en-cours		10 183 535	392 591	9 790 944
Clients et comptes rattachés		3 549 757	1 942 122	1 607 635
Autres créances		4 739 577	6 389 590	-1 650 013
Valeurs mobilières de placement		0	1 327 517	-1 327 517
Disponibilités		1 082 789	353 934	728 855
Total Actif Circulant		19 555 658	10 405 754	9 149 904
Comptes de régularisation		780 911	1 140 999	-360 088
Total Actif		106 782 214	64 558 768	42 223 447

PASSIF

PASSIF	IFRS		Regl 99-02
	Exercice 2012-6	2011-12	
En Euros	Note		Variation
Capital	605 712	605 712	0
Primes liées au capital	12 578 177	12 578 177	0
Reserves consolidées	19 369 305	1 226 562	18 142 743
Réserves de conversion groupe	0	0	0
Résultat de l'exercice	1 184 504	250 416	934 087
Total Capitaux Propres	33 737 698	14 660 867	19 076 831
Autres fonds propres			
Intérêts Hors Groupe	316 315	0	316 315
Total Intérêts minoritaires	316 315	0	316 315
Provisions pour risques et charges	770 757	437 506	333 251
Total Provisions pour risques et charges	770 757	437 506	333 251
Dettes financières	38 851 503	31 948 693	6 902 810
Dettes d'exploitation	7 942 856	5 625 095	2 317 761
Autres dettes	22 646 993	9 323 731	13 323 262
Comptes de régularisation	2 516 092	2 562 876	-46 784
Total Dettes	71 957 444	49 460 395	22 497 049
Total Passif	106 782 214	64 558 768	42 223 447

COMPTE DE RESULTAT

En Euros	Note	IFRS	Regl 99-02	Regl 99-02	Variation (2-1)
		2012-6 (2)	2011-6 (1)	2011-12	
		6 mois	6 mois	12 mois	
Chiffre d'affaires		9 863 219	8 384 971	17 800 848	1 478 248
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée		374 200	0	480 451	374 200
Transfert de charges		238 939	1	76	238 938
Autres produits d'exploitation		21 500	30 000	75 000	-8 500
Total Produits d'exploitation		10 497 858	8 414 972	18 356 374	2 082 886
Achats consommés		0	-116 000	-123 057	116 000
Autres charges d'exploitation		-6 464 373	-4 423 360	-10 295 306	-2 041 013
Impôts et taxes		-1 030 002	-80 447	-2 132 519	-949 555
Charges de personnel		-200 546	-162 618	-343 507	-37 928
Variations nettes des amortissements et provisions		-280 297	-1 375 137	-3 070 811	1 094 840
Autres charges		-111	0	-100	-111
Total Charges d'exploitation		-7 975 329	-6 157 562	-15 965 300	-1 817 767
Résultat d'exploitation		2 522 529	2 257 410	2 391 074	265 119
Résultat financier		-636 097	-362 132	-1 653 664	-273 965
Résultat courant des sociétés intégrées		1 886 432	1 895 278	737 410	-8 846
Résultat Exceptionnel		-20 082	-167 730	402 305	147 648
Impôts sur les bénéfices		-568 900	-566 889	-230 708	-2 011
Résultat net des sociétés intégrées		1 297 450	1 160 659	909 007	136 791
Dap nette amort. Écart acquisition		0	-239 740	-658 591	239 740
Quote-part résultat des S.M.E		0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 297 450	920 919	250 416	376 531
Part revenant aux intérêts minoritaires		112 946	0	0	112 946
Résultat net de l'ensemble part du groupe		1 184 504	920 919	250 416	263 585
Résultat par actions (en Euros)		0,166	0,129	0,035	
Résultat dilué par action (en Euros)		0,166	0,129	0,035	

COMMENTAIRES

Les principaux retraitements comptabilisés au 30 juin 2012 pour permettre le passage des états financiers des normes françaises 99-02 aux règles internationales IFRS ont porté essentiellement sur la mise en œuvre de l'IAS 40 concernant les immeubles de placement.

Les immeubles donnés en location, dont le groupe est propriétaire soit directement soit dans le cadre d'un contrat de location-financement, sont désormais comptabilisés à leur juste valeur, déterminée à partir d'une expertise indépendante.

L'écart entre les valeurs historiques et les valeurs d'expertise a conduit à constater une plus value de 31.355 K€ qui augmente les réserves consolidées d'autant.

Pour tenir compte de la fiscalité latente liée à ces nouvelles valeurs, il a été inscrit en dettes un impôt différé passif de 12.705 K€ qui réduit les réserves consolidées d'un montant équivalent.

Les incidences sur les principales rubriques des comptes consolidés du passage en IFRS peuvent se résumer ainsi :

En milliers d'Euros	Immobilisations corporelles	Réserves groupe	Résultat groupe	Autres dettes
Selon comptes en référentiel 99-02	40 978	1 477	252	9 636
- Elimination dotations amortissements immeubles	917		917	
- Impôt diff. Sur amort.			-306	306
- Reclassement des GW liés aux immeubles	6 761			
- Impact juste valeur sur immeubles	31 355	31 355		
- Impact impôt diff sur juste valeur immeubles		-12 705		12 705
- Reclassement actions propres		-758		
- Elimination amort GW			321	
Solde rubriques après passage en IFRS	80 011	19 369	1 184	22 647

Les données au 30 juin 2012 sont présentées en normes IFRS et les données au 31 décembre 2011 restent présentées en normes 99-02.

Par ailleurs, le groupe travaille actuellement à une expertise sur la juste valeur des immeubles pris en location simple qu'il donne en location, toujours en application de la norme IAS 40. L'impact de cette juste valeur sera pris en considération dans les comptes présentés au 31 décembre 2012.