RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les comptes consolidés
de

eurasia groupe

28/34, rue Thomas Edison
92230 - GENNEVILLIERS

Exercice clos le 31/12/2013

PAR

❋❋❋❋❋❋❋

Bernard CARETTI
Expert-Comptable
Commissaire aux comptes
49 A, rue Raoul Blanchard
ZI Dorignies – BP 10320
59351 DOUAI

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, j'ai procédé au contrôle des comptes consolidés de EURASIA GROUPE relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 Décembre 2013 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1) OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES :

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à verifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis , les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes .J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie que les comptes consolidés de l' exercice 2013 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

2) JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

En application des dispositions de l'article L. 839-9 du Code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

♦ J'ai examiné les modalités de mise en œuvre du périmètre de consolidation ainsi que les modalités de comptabilisation des actifs et passifs consolidés.

♦ Je me suis assuré que les participations chez les Sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, ont fait l'objet d'une évaluation par équivalence.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3) VERIFICATIONS SPECIFIQUES :

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi, des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Je n'ai pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Douai, le 11 juin 2014.

Le Commissaire aux comptes,
Bernard CARETTI.

Comptes consolidés au 31 décembre 2013

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2013	31/12/2012
En milliers euros		**Valeurs Nettes**	**Valeurs Nettes**
Immobilisations incorporelles	**7.1**	36 613	34 935
Ecarts d'acquisition	**7.1**	990	990
Immobilisations corporelles	**7.2**	94 714	82 160
Immobilisations financières		2 517	3 310
Titres mis en équivalence		98	0
Impôts différés		2 106	2 450
Total Actif non courants		**137 038**	**123 845**
Stocks et en-cours	**7.3**	10 333	7 289
Clients et comptes rattachés	**7.4**	7 325	10 001
Autres créances	**7.4**	8 114	4 542
Trésorerie et équivalents		891	564
Total Actifs courants		**26 662**	**22 397**
Total Actif		**163 700**	**146 241**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2013

PASSIF En milliers euros	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Capital	7.5	606	606
Primes liées au capital	7.5	12 578	12 578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	48 245	40 561
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		5 380	8 729
Total Capitaux Propres - part du Groupe		**66 809**	**62 474**
Intérêts Hors Groupe		2 414	639
Total capitaux propres		**69 223**	**63 114**
Passifs non courants			
Dettes financières	7.6	40 390	33 706
Impôts différés		29 633	26 565
Autres passifs non courants	7.7	1 464	1 724
Total Passifs non courants		**71 486**	**61 995**
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	607	515
Dettes financières	7.6	3 496	6 993
Fournisseurs		3 253	5 519
Autres passifs courants	7.7	15 634	8 105
Total Passifs courants		**22 990**	**21 133**
Total Passif		**163 700**	**146 241**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/2013 (2)	31/12/2012 (1)
Chiffre d'affaires	7.8	24 480	23 866
Production stockée		0	0
Production immobilisée		0	328
Transfert de charges		0	57
Autres produits d'exploitation		1 400	88
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	5 051	5 683
Total Produits d'exploitation		**30 931**	**30 022**
Achats consommés		-1 179	-2 289
Autres charges d'exploitation		-14 564	-13 017
Impôts et taxes		-2 366	-1 910
Charges de personnel		-304	-377
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 205	-1 339
Autres charges		-215	-40
Total Charges d'exploitation		**-19 834**	**-18 972**
Résultat d'exploitation		**11 097**	**11 050**
Résultat financier	7.10	**-1 372**	**-1 392**
Résultat courant des sociétés intégrées		**9 726**	**9 659**
Résultat Exceptionnel		**-386**	**-84**
Impôts sur les bénéfices	7.11	-3 219	-470
Résultat net des sociétés intégrées		**6 121**	**9 105**
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		-37	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		**6 084**	**9 105**
Part revenant aux intérêts minoritaires		704	375
Résultat net de l'ensemble part du groupe		**5 380**	**8 729**
Résultat par actions (en Euros)		**0.755**	**1.225**
Résultat dilué par action (en Euros)		**0.755**	**1.225**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
Résultat de l'exercice		**6 084**	**9 105**
Produits et charges non comptabilisés en résultat : - Ecarts 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**
Résultat global de l'exercice		**6 084**	**9 105**

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 01/01/2012	**606**	**12 578**	**-758**	**33 136**	**4 413**	**0**	**49 975**
Résultat global consolidé					8 729	375	**9 104**
Affectation du résultat				4 413	-4 413		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital						300	300
Divers (variation périmètre)				3 770		-36	3 734
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2012	**606**	**12 578**	**-758**	**41 319**	**8 729**	**639**	**63 113**
Résultat global consolidé					5 380	704	6 084
Affectation du résultat				8 729	-8 729		0
Augmentation de capital							0
Divers			-25	-1 021		1 071	25
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2013	**606**	**12 578**	**-783**	**49 027**	**5 380**	**2 414**	**69 223**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé	6 084	9 105
Elimination écart d'acquisition		
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1 242	1 339
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5 051	-5 683
Impôts différés	2 758	32
Capacité d'autofinancement	**5 032**	**4 793**
Var. stocks	-2 455	-6 056
Var. créances clients et autres débiteurs	-882	-3 507
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	5 196	840
Variation nette des actifs et passifs courants	**1 859**	**-8 723**
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	**6 891**	**-3 930**
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-9 350	-5 499
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	0	568
Var. autres passifs courants / non courants	109	0
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise	-449	-550
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	**-9 689**	**-5 481**
Emprunts obtenus	6 500	11 890
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-3 739	-3 140
Apports en capital	0	300
Opérations sur actions propres		
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	**2 761**	**9 050**
Variation nette de trésorerie	**-37**	**-361**
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	**564**	**924**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	**527**	**564**

Détail de la trésorerie	31/12/2013	31/12/2012
Trésorerie Actif	891	564
Trésorerie Passif	363	0
Total	**527**	**564**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2013

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 annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2013.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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 6 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 non exploité situé sur la commune d'Aubervilliers.
- La société EFI 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 1er janvier 2013, sont survenus les faits marquants suivants :

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

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ HT, 377 K€ HT et 1462 K€ HT.

2. *La Société Civile de Construction Vente H.D.*

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

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

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).

4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand - 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

5. L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location.

6. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) » :

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

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous conditions
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

7. MD IMMO / ZEN :

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

2.2. Financement des opérations

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline). ;
- Une dette de réservataires pour près de 3 M€ (en passifs courants).
- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre.

Note 3. Événements Importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière « MD IMMO » qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.
L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison, partiellement loué.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Le groupe EURASIA GROUPE applique les normes comptables internationales constituées des

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne.

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

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 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour l'exercice ouvert au 1er janvier 2013, à savoir :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 17 mai 2012) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 1 : amendements relatifs à la présentation des autres éléments du résultat global ;
- IAS 12 : amendements relatifs au recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux avantages au personnel ;
- IFRS 1 : amendements relatifs à l'hyperinflation sévère, à la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants et aux prêts publics ;
- IFRS 7 : amendements relatifs aux informations à fournir en cas de compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IFRS 13 : évaluation à la juste valeur ;
- IFRIC 20 : frais de déblaiement engagés.

Ces normes n'emportent pas de conséquences significatives sur le résultat net et la position financière du groupe, ni sur la présentation des comptes et de l'information financière.

Le groupe n'a par ailleurs pas anticipé de normes, d'amendements ou d'interprétations IFRIC dont l'application n'était pas obligatoire au 31 décembre 2013, soit parce que ces textes n'avaient pas encore été adoptés en Europe, soit parce que le groupe n'a pas décidé de les appliquer par anticipation. Ces textes sont les suivants :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 12 décembre 2013) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux contributions des employés ;
- IAS 27 révisée : états financiers individuels ;
- IAS 28 révisée : participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
- IAS 32 : amendements relatifs à la compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IAS 36 : amendements relatifs au montant recouvrable des actifs non financiers ;

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

- IAS 39 : amendements relatif à la novation de dérivés et continuité de comptabilité de couverture ;
- IFRS 9 : norme relative aux instruments financiers devant progressivement remplacer les dispositions d'IAS 39 ;
- IFRS 10 : états financiers consolidés ;
- IFRS 11 : partenariats ;
- IFRS 12 : informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : amendements relatifs aux modalités de transition ;
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : amendements relatifs aux entités d'investissement ;
- IFRIC 21 : taxes (« Levies »).

Le groupe n'est pas à ce stade concerné par ces textes. Le processus de détermination des impacts potentiels de ce texte sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

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

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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 31 décembre. 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.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 31 décembre.

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

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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.

Au 31 décembre, 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

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

- 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 31 décembre 2013 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.»

<u>- la méthode de comparaison directe :</u>

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

<u>- la méthode du rendement :</u>

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.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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

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

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes (dont taxe foncière) ainsi que les frais financiers.

5.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

5.11. CRÉANCES

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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 dés 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 l'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.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par activité en le décomposant en trois pôles :

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

			31/12/2013			31/12/2012	
Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100.0%	100.0%	holding	100.0%	100.0%
RIWA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration proportionnelle	100.0%	100.0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70.0%	70.0%	non consolidée	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	non consolidée	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	non consolidée	NA	NA
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	non consolidée	NA	NA
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	NA	NA

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.
FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TVA ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.
La SCI Quai Lucien Lefranc a été consolidée par mise en équivalence.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 18 sociétés au 31 décembre 2013.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

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	34 935	0	0	0	1 676	36 612
Ecarts d'acquisition	990	0	0	0	0	990
Total	**35 925**	**0**	**0**	**0**	**1 676**	**37 602**
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	**35 925**	**0**	**0**	**0**	**1 676**	**37 602**

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

Les écarts d'acquisition ont été déterminés et ne sont plus amortis. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2013.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	**77 798**	9 350	0	0	3 375	90 522
Agencements constructions (1)	**5 590**	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	**1 369**	675	240	0	0	1 804
Total valeurs brutes	**84 756**	**10 025**	**240**	**0**	**3 375**	**97 915**
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	2 596	605	0	0	0	3 201
Total des amortissements	**2 596**	**605**	**0**	**0**	**0**	**3 201**
Immobilisations corporelles nettes	**82 160**	**12 314**	**240**	**0**	**3 375**	**94 714**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à des contrats de location-financement. Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 27 921 K€ (juste valeur).

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

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Matières premières et fournitures	92		92	203
Stocks immobiliers	10 241	0	10 241	7 086
Total des stocks	**10 333**	**0**	**10 333**	**7 289**

Le stock immobilier 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.

Les principales évolutions intervenues au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2198
Stocks au 31/12/2012	**7 533**	**0**	**0**	**0**	**7 533**
+ Variation de périmètre				1 079	
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
Stocks au 31/12/2013	**7 798**	**84**	**1 149**	**1 210**	**10 241**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Clients et comptes rattachés	**7 983**	**-658**	**7 325**	**10 001**
Créances sur opérations immobilières en cours	2 900		2 900	0
Avances et acomptes sur cdes	39		39	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 006	0	1 006	921
Autres créances	6 387	-2 385	4 002	3 448
Charges constatées d'avance	167		167	173
Total des autres créances	**10 499**	**-2 385**	**8 114**	**4 542**
Total des créances d'exploitation	**18 482**	**-3 043**	**15 439**	**14 543**

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2013.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2013, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2013.

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.
Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2013.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

7.6 DETTES FINANCIERES

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

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2012	Variation
Emprunts bancaires	14 729	13 984	7 016	6 968	745	12 507	2 221
Contrats location financement	13 862	12 581	6 992	5 589	1 281	16 053	-2 191
Concours bancaires	363	0	0	0	363	417	-54
Dépôts de garantie	5 011	5 011	5 011	0	0	4 777	234
Autres dettes financières	9 921	8 813	8 791	23	1 107	5 097	4 824

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

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	607	0	0	0	607
Dettes sociales	59	0	0	0	59
Dettes fiscales	4 992	0	0	0	4 992
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 780	1 464	1 064	399	316
Dettes sur opérations VEFA	2 999	0	0	0	2 999
Autres dettes	2 744	0	0	0	2 744
Produits constatés d'avance	4 523	0	0	0	4 523
Total des autres passifs	**17 704**	**1 464**	**1 064**	**399**	**16 240**

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	21 689	20 259
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	2 790	3 607
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits des activités ordinaires	**24 480**	**23 866**

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Juste valeur immeubles	3 375	908
Juste valeur droits au bail	1 676	4 775
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	**5 051**	**5 683**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 366	1 596
Intérêts des comptes courants d'associés	0	
Autres charges	36	
Intérêts et charges assimilées (A)	**1 402**	**1 596**
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	204
Produits des instruments de couverture	0	
Produits de trésorerie et équivalents (B)	**31**	**204**
Montant net des charges financières (A - B)	**1 372**	**1 392**

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Impôts exigibles	461	438
impôts différés	2 413	2 482
Impôts différés sur activation déficit	344	-2 450
Impôts	**3 219**	**470**

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

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucun mandataire social ne perçoit de rémunération des sociétés du périmètre de consolidation.

8.2. PARTIES LIEES

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

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Au 31 décembre 2013, les apports s'élevaient à 2 600 722 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte n'a pas subi d'évolution au cours de l'exercice 2013.

Ce compte courant n'est pas rémunéré.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majorsation 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€	3 076
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€	3 828
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€	2 926
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
RIWA	HSBC	Privilège de prêteur de deniers	20
TRANSPLEX	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers	43
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 491
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 469
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	9 216
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1 464
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3 338
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2 618
Total			**34 289**

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes