

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés semestriels
au 30 Juin 2018

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

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

Comptes consolidés au 30 Juin 2018

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	30/06/2018	31/12/2017
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	36 768	36 822
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	175 369	214 245
Immobilisations financières		5 907	4 563
Titres mis en équivalence		10 279	7 664
Impôts différés Actif		1 151	1 151
Total Actif non courants		230 465	265 434
Stocks et en-cours	7.3	15 028	17 657
Clients et comptes rattachés	7.4	17 931	19 340
Autres créances	7.4	25 778	8 776
Trésorerie et équivalents		9 780	2 838
Total Actifs courants		68 517	48 611
Total Actif		298 981	314 045

PASSIF	Notes	30/06/2018	31/12/2017
En milliers euros			
Capital	7.5	3 068	3 068
Primes liées au capital	7.5	15 353	15 353
Reserves consolidées part Groupe	7.5	99 908	86 388
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		223	12 957
Total Capitaux Propres - part du Groupe		118 551	117 765
Intérêts Hors Groupe		7 947	9 810
Total capitaux propres		126 498	127 574
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	92 768	102 231
Impôts différés Passif		29 191	34 734
Autres passifs non courants	7.7	6 657	6 742
Total Passifs non courants		128 616	143 708
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	826	910
Dettes financières courantes	7.6	9 844	11 450
Fournisseurs		12 411	14 206
Autres passifs courants	7.7	20 786	16 197
Total Passifs courants		43 867	42 763
Total Passif		298 981	314 045

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	30/06/2018 (1)	31/12/17	30/06/2017 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	20 440	41 544	15 115	5 325
Production stockée		-17	17	52	-69
Production immobilisée		0	0	0	0
Transfert de charges		0	0	0	0
Autres produits d'exploitation		0	63	0	0
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	0	7 717	1 291	-1 290
Total Produits d'exploitation		20 423	49 341	16 458	3 965
Achats consommés		-4 339	-2 332	-276	-4 062
Autres charges d'exploitation		-9 923	-26 678	-10 372	449
Impôts et taxes		-2 629	-5 631	-1 909	-720
Charges de personnel		-4 413	-5 732	-898	-3 516
Variations nettes des amortissements et provisions		270	908	1 015	-745
Autres charges		-129	-207	-89	-40
Total Charges d'exploitation		-21 163	-39 673	-12 529	-8 634
Résultat d'exploitation		-741	9 669	3 928	-4 669
Résultat financier	7.10	-1 155	-2 268	-1 002	-153
Résultat courant des sociétés intégrées		-1 896	7 401	2 926	-4 822
Résultat exceptionnel		-4 285	224	409	-4 694
Impôts sur les bénéfices	7.11	4 571	6 579	-1 333	5 904
Résultat net des sociétés intégrées		-1 610	14 204	2 002	-3 612
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		2 633	1 111	590	2 043
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 023	15 316	2 592	-1 569
Part revenant aux intérêts minoritaires		800	2 359	739	61
Résultat net de l'ensemble part du groupe		223	12 957	1 852	-1 630
Résultat par actions (en Euros)		0,030	1,774	0,254	
Résultat dilué par action (en Euros)		0,030	1,774	0,254	

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2018	31/12/2017
Résultat de la période		1 023	15 316
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de la période		1 023	15 316

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2017	3 068	15 352	-542	87 595	12 957	9 144	127 574
Résultat global consolidé					223	800	1 023
Affectation du résultat				12 957	-12 957		0
Augmentation du capital							0
Divers (y.c. variation périmètre)					-3	-1 997	-2 000
Opérations sur actions propres			-100				-100
Situation au 30/06/2018	3 068	15 352	-642	100 552	220	7 947	126 497

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé	1 023	15 316
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	3 480	-908
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-2 633	-1 111
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	0	-7 717
Impôts différés	-5 543	-6 818
Capacité d'autofinancement	-3 673	-1 238
Var. stocks	2 629	-428
Var. créances clients et autres débiteurs	-15 593	-9 487
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 794	11 654
Variation nette des actifs et passifs courants	-10 170	1 740
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-13 842	502
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-662	-3 296
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	37 700	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-1 327	-1 667
Var. autres passifs courants / non courants	-86	-1 688
Incidences variations de périmètre		-26 881
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	35 625	-33 532
Emprunts obtenus	0	31 500
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-10 417	-2 149
Apports en capital / Opérations sur capital filiales	-4 000	2 000
Opérations sur actions propres	100	407
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	-14 317	31 758
Variation nette de trésorerie	7 466	-1 272
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1 725	2 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	9 191	1 725

Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 2018

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, etc.). 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 30 Juin 2018 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 30 Juin 2018.

Les comptes consolidés, au 30 Juin 2018, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées

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

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

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m².
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², principalement constitué de bureaux sur six étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33 1/3 % des parts sociales de la SCI DU QUAI LUCIEN LE FRANC à La Courneuve (93) pour un prix de 135 K€. Cette SCI est propriétaire d'un terrain situé sur la commune d'Aubervilliers.
- La société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2018, sont survenus les faits marquants suivants :

- Le Groupe a cédé un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 5926m², situé à Rueil-Malmaison. Cette cession a été faite au prix 15M€.
- Cession de l'ensemble immobilier détenu par SCI FELIX (situé Rue du Pont des Halles à Chevilly-Larue)
- Cession de l'ensemble immobilier situé Aristid Briand à Arcueil.
- Cession de l'ensemble immobilier détenue par la filiale BnB (société consolidée par mise en équivalence).

Ces ensembles immobiliers étaient classés par le Groupe dans la catégorie des « immeubles de placement ».

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 Juin 2018

Courant juillet 2018, le groupe a procédé à la cession de l'ensemble immobilier situé à Trappes (ensemble financé initialement par crédit-bail).

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Le Groupe a établi les comptes consolidés au 30 Juin 2018, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 2017, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne.

Ces textes sont les suivants :

- IFRS 9 Instruments financiers qui établit des principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers. Ces principes remplacent désormais ceux énoncés par la norme IAS 39 Instruments financiers comptabilisation et évaluation. Cette norme n'a pas eu d'incidence significative sur la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers.
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients, qui régit désormais les règles de reconnaissance du revenu et qui remplace notamment la norme IAS 18, Produits des activités ordinaires. L'application de cette norme n'a pas eu d'incidence significative sur la présentation et l'évaluation du chiffre d'affaires.

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 30 Juin 2018. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la

EURASIA GROUPE – 30 Juin 2018

vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EURASIA GROUPE a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur =
Valeur de marché à la clôture de l'exercice
- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent
- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EURASIA GROUPE fait l'objet d'une expertise au moment de l'acquisition des biens.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux 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 :

EURASIA GROUPE – 30 Juin 2018

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminués du cumul des amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs, à savoir :

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

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

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte

la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

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

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

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

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

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

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

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

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

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

Le coût des emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif.

Dépréciation d'actifs

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses stocks. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable du stock est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable du stock.

5.10. PASSIFS FINANCIERS

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

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

5.11. CRÉANCES

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

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

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

5.14. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

EURASIA GROUPE – 30 Juin 2018

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 17, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les contrats de baux signés entre les sociétés du Groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

Le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont appréhendés selon la méthode de l'avancement.

Le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base du prix de vente prévu dans l'acte notarié multiplié par le taux d'avancement du chantier.

Le taux d'avancement est déterminé sur la base du coût des travaux comptabilisés par rapport aux coûts prévisionnels de l'opération.

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

- Le pôle locatif,
- Le pôle promotion immobilière,
- Le siège

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%
BONY A	SARL	intégration globale	97,8%
DUBLIN	SCI	intégration globale	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	80,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA	SASU	intégration globale	100,0%
EURASIA BANCEL	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL BTP	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL AMIANTE	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL BCE	SARL	intégration globale	100,0%
BANCEL ENERGIE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%
HERALD BRAMSCHE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	22,9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Néant.

Le périmètre de consolidation comprend 38 sociétés au 30 Juin 2018.

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	36 126					36 126
Autres immobilisations incorporelles	884					884
Ecart d'acquisition	990					990
Total	38 000	0	0	0	0	38 000
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	188	53				241
Total des amortissements	188	53	0	0	0	241
Total net	37 812					37 759

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

Les écarts d'acquisition ne font l'objet d'aucun amortissement. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 30 Juin 2018.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	202 366		40 954				161 412
Autres immobilisations corporelles	17 513	2 369	1 551				18 332
Total valeurs brutes	219 879	2 369	42 505	0	0	0	179 744
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	5 634	2 312	3 571				4 375
Total des amortissements	5 634	2 312	3 571	0	0	0	4 375
Immobilisations corporelles nettes	214 245						175 369

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

Au cours du premier semestre 2018, le Groupe a réalisé quatre opérations majeures de cession d'ensemble immobiliers classés en « Immeubles de placement » (cf. Note 2).

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 17180 k€ au 30 Juin 2018 (juste valeur pour les immeubles classés en « Immeubles de placement »).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2018	Provisions 30/06/2018	Valeur nette au 30/06/2018	Valeur nette au 31/12/2017
Matières premières et fournitures	267		267	166
Stocks immobiliers	14 761		14 761	17 491
Total des stocks	15 028	0	15 028	17 657

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

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La société ZAIS suite au reclassement (en 2016), en stocks immobilier de l'ensemble immobilier dit MAREUIL.
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 30 Juin 2018 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2017	315	84	3 810	7 068	2 781	3 434	17 491
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks			-2 943			213	-2 730
Stocks au 30/06/2018	315	84	867	7 068	2 781	3 647	14 761

Le Groupe a cédé une partie significative de l'ensemble immobilier détenu par sa filiale HD.

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2018	Provisions 30/06/2018	Valeur nette au 30/06/2018	Valeur nette au 31/12/2017
Clients et comptes rattachés	21 271	-3 340	17 931	19 340
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 786	0	4 786	3 745
Autres créances	20 845	0	20 845	4 320
Charges constatées d'avance	147		147	710
Total des autres créances	25 778	0	25 778	8 776
Actifs Courants - Total des créances	47 049	-3 340	43 709	28 116

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Le capital social s'élève à 3.067.590,07 €, divisé en 7.481.927 actions de 0,41 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées. Aucune opération n'est intervenue sur le premier semestre 2018 sur le capital du Groupe.

Le Groupe a procédé au rachat des parts sociales de sa filiale EURASIA HOTEL auprès d'investisseurs externes pour un montant de 4000k€.

7.5.2. Réserves

Au 30 Juin 2018, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2018.

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.

Au cours du premier semestre 2018, le Groupe a procédé à des opérations de rachat de ses propres actions pour un montant de 100k€.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 30/06/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2017
Emprunts bancaires	73 082	66 486	60 014	6 472	6 595	79 013
Contrats location financement	8 497	7 420	4 532	2 888	1 077	9 149
Concours bancaires	589	0	0	0	589	1 113
Dépôts de garantie	5 229	5 229	5 229	0	0	5 356
Autres dettes financières	15 216	13 633	13 633	0	1 584	19 050
Total des dettes financières	102 613	92 768	83 408	9 360	9 844	113 681

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

Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	Solde 30/06/2018	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	73 082	21 815	51 267	0
Contrats location financement	8 497	0	8 497	0
Concours bancaires	589	0	589	0
Dépôts de garantie	5 229	0	0	5 229
Autres dettes financières	15 216	0	0	15 216
Total des dettes financières	102 613	21 815	60 352	20 445

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 30/06/2018	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	826	0	0	0	826
Dettes sociales	3 105	0	0	0	3 105
Dettes fiscales	16 062	0	0	0	16 062
Dettes sur acquisition immeubles de placement	732	466	466	0	266
Autres dettes	7 021	6 191	6 191	0	830
Produits constatés d'avance	523	0	0	0	523
Total des autres passifs	28 269	6 657	6 657	0	21 612

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Revenus locatifs	12 936	25 874	12 227
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 675	2 731	1 886
Autres	3 829	12 940	1 002
Chiffre d'affaires	20 440	41 544	15 115

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Juste valeur immeubles	0	13 158	6 732
Juste valeur droits au bail	0	-5 441	-5 441
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	0	7 717	1 291

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 007	2 296	1 006
Intérêts des comptes courants d'associés	151	-5	-39
Autres charges & produits	-3	-23	35
Intérêts et charges assimilées (A)	1 155	2 268	1 002
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	1 155	2 268	1 002

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Impôts exigibles	972	239	0
impôts différés	-5 543	-6 818	1 333
Impôts différés sur activation déficit	0	0	0
Impôts	-4 571	-6 579	1 333

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

Suite à l'adoption le 21 décembre 2017 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume par ailleurs le mandat du Président Directeur Général de la société EFI. Au 30 Juin 2018, aucune rémunération n'a été constatée dans les comptes.

8.2. PARTIES LIEES

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

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

Au 30 Juin 2018, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 153 248 euros.

- Avec la société EFI

Au 30 Juin 2018, EFI dispose d'une créance d'un montant de 4 776 777 euros sur le Groupe.

8.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors 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€	1 863
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€	1 824
SCI BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	7 863
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	764
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	729
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI / OSEO	Crédit bail immobilier	2 546
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	8 000
EURASIA GROUPE	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	- Privilège de Prêteur de deniers - Délégation / cession des loyers	5 500
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	4 849
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	3 520
ZAIS	J.S.B.F. MAREUIL	Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier Mareuil	5 000
EURASIA GROUPE	PALATINE		2 632
EURASIA GROUPE	Natixis		1 710
EURABAT	Natixis	Crédit bail immobilier	5 955
HERALD	LANDESBANK SAAR	- Sûreté réelle immobilière sur l'ensemble immobilier Blanc Mesnil - Cessions de créances Dailly - Caution par EURASIA GROUPE à hauteur de 28,5M€	26 500
Total			52 755