

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés semestriels
au 30 juin 2019

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 2019

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	30/06/2019	31/12/2018
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	36 754	36 817
Ecarts d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	210 188	207 366
Immobilisations financières		6 287	7 031
Titres mis en équivalence		6 732	6 381
Impôts différés Actif		1 151	1 151
Total Actif non courants		262 102	259 736
Stocks et en-cours	7.3	8 212	15 997
Clients et comptes rattachés	7.4	20 825	21 243
Autres créances	7.4	11 118	9 014
Trésorerie et équivalents		2 308	4 721
Total Actifs courants		42 464	50 975
Total Actif		304 566	310 711

PASSIF	Notes	30/06/2019	31/12/2018
En milliers euros			
Capital	7.5	3 082	3 068
Primes liées au capital	7.5	15 353	15 353
Reserves consolidées part Groupe	7.5	95 565	97 221
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		4 104	-1 520
Total Capitaux Propres - part du Groupe		118 103	114 121
Intérêts Hors Groupe		16 957	15 991
Total capitaux propres		135 060	130 112
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	70 735	79 852
Impôts différés Passif		39 296	37 822
Autres passifs non courants	7.7	10 057	11 686
Total Passifs non courants		120 087	129 360
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	673	654
Dettes financières courantes	7.6	8 980	7 916
Fournisseurs		17 581	22 872
Autres passifs courants	7.7	22 183	19 797
Total Passifs courants		49 418	51 239
Total Passif		304 566	310 711

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	30/06/19	31/12/18	30/06/18
Chiffre d'affaires	7.8	33 304	43 435	20 440
Production stockée		28	325	-17
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		264	205	0
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	3 738	12 527	0
Total Produits d'exploitation		37 333	56 493	20 423
Achats consommés		-10 437	-5 230	-4 339
Autres charges d'exploitation		-12 389	-27 367	-9 923
Impôts et taxes		-4 205	-6 289	-2 629
Charges de personnel		-3 465	-7 710	-4 413
Variations nettes des amortissements et provisions		-357	-729	270
Autres charges		-133	-849	-129
Total Charges d'exploitation		-30 985	-48 174	-21 163
Résultat d'exploitation		6 349	8 318	-741
Résultat financier	7.10	-722	-2 894	-1 155
Résultat courant des sociétés intégrées		5 627	5 424	-1 896
Résultat exceptionnel		544	-6 303	-4 285
Impôts sur les bénéfices	7.11	-1 475	812	4 571
Résultat net des sociétés intégrées		4 696	-66	-1 610
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		417	1 215	2 633
Résultat net de l'ensemble consolidé		5 113	1 148	1 023
Part revenant aux intérêts minoritaires		1 010	2 669	800
Résultat net de l'ensemble part du groupe		4 104	-1 520	223
Résultat par actions (en Euros)		0,562	-0,208	0,030
Résultat dilué par action (en Euros)		0,562	-0,208	0,030

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Résultat de la période		5 113	1 148	1 023
Produits et charges non comptabilisés en résultat :				
- Ecart de conversion sur entités étrangères				
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension				
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente				
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence				
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat				
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0	0
Résultat global de la période		5 113	1 148	1 023

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2018	3 068	15 352	-920	98 140	-1 520	15 991	130 111
Résultat global consolidé					4 104	1 010	5 113
Affectation du résultat				-1 520	1 520		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				79		-43	35
Opérations sur actions propres			-200				-200
Situation au 30/06/2019	3 068	15 352	-1 120	96 699	4 104	16 957	135 060

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé	5 113	1 148
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	1 169	6 102
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-417	-1 215
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-3 738	-12 527
Impôts différés	1 474	-2 989
Capacité d'autofinancement	3 601	-9 481
Var. stocks	7 785	1 660
Var. créances clients et autres débiteurs	-1 686	-2 141
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-2 886	12 266
Variation nette des actifs et passifs courants	3 212	11 785
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	6 813	2 304
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-88	-7 754
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	45 291
Augmentation, diminution des immobilisations financières	744	-1 587
Var. autres passifs courants / non courants	-1 629	4 930
Incidence variations de périmètre	0	-16 259
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-972	24 622
Emprunts obtenus	0	0
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-7 462	-25 286
Apports en capital / Opérations sur capital filiales	0	0
Opérations sur actions propres	-200	543
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	-7 662	-24 743
Variation nette de trésorerie	-1 821	2 183
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	3 909	1 725
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	2 087	3 909

Détail de la trésorerie	30/06/2019	31/12/2018
Trésorerie Actif	2 308	4 721
Trésorerie Passif	221	813
Total	2 087	3 909

Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2019

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 semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA.

Les comptes consolidés, au 30 juin 2019, 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.

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 2019, sont survenus les faits marquants suivants :

- Cession de l'ensemble immobilier dit MAREUIL porté par la filiale ZAIS

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 juin 2019

Néant

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Le Groupe EURASIA a établi les comptes consolidés au 30 Juin 2019, 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 2018.

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 2018, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne.

Ces textes sont les suivants :

- La norme IFRS 16 « Contrat de location » remplace la norme IAS 17 et tous les autres textes y afférents tels IFRIC 4, SIC 15 et 27. Elle vient supprimer la distinction entre les contrats de location financement et les contrats de location simple.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes :

- Amendements à IAS 28 intérêt à long terme dans les entreprises associées et coentreprise
- Amendement à IAS 19 ; modification, réduction ou liquidation de régime
- IFRIC 23 positions fiscales incertaines.

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 2019. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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 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.

EURASIA GROUPE – 30 juin 2019

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 :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;

- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs

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

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

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

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.

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 SOCIETES CONSOLIDEES

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%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	73,2%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées :

- ZEN REAL ESTATE a changé de dénomination sociale et porte désormais le nom de « EURASIA GESTION PATRIMOINE ».
- Compte-tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, GPIL SA et ses filiales Améthyste France, BwB Saphir, BnB Saphir sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.
- FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TVA ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 39 sociétés au 30 juin 2019.

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	1 053					1 053
Ecart d'acquisition	990					990
Total	38 169	0	0	0	0	38 169
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	361	63				424
Total des amortissements	361	63	0	0	0	424
Total net	37 807					37 744

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 à chaque clôture. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 30 juin 2019.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	189 175		0			3 738	192 913
Autres immobilisations corporelles	24 931	88	438				24 581
Total valeurs brutes	214 106	88	438	0	0	3 738	217 494
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	6 741	566					7 307
Total des amortissements	6 741	566	0	0	0	0	7 307
Immobilisations corporelles nettes	207 365						210 187

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 15550 k€ au 30 juin 2019 (juste valeur pour les immeubles classés en « Immeubles de placement »).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2019	Provisions 30/06/2019	Valeur nette au 30/06/2019	Valeur nette au 31/12/2018
Matières premières et fournitures	851		851	699
Stocks immobiliers	7 361		7 361	15 298
Total des stocks	8 213	0	8 213	15 997

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 SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2019 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2018	315	84	888	7 068	2 781	4 162	15 298
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks	-37		-888	-7 068		57	-7 936
Stocks au 30/06/2019	277	84	0	0	2 781	4 219	7 361

Le Groupe a cédé l'ensemble immobilier dit MAREUIL, porté par la filiale ZAIS, au cours du premier semestre 2019.

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2019	Provisions 30/06/2019	Valeur nette au 30/06/2019	Valeur nette au 31/12/2018
Clients et comptes rattachés	24 798	-3 974	20 825	21 243
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 339	0	4 339	4 131
Autres créances	6 723	0	6 723	4 735
Charges constatées d'avance	55		55	113
Total des autres créances	11 118	0	11 118	8 978
Actifs Courants - Total des créances	35 916	-3 974	31 942	30 221

7.5. CAPITAUX PROPRES**7.5.1. Capital**

Le capital social s'élevé à 3.067.590,07 €, divisé en 7.481.927 actions de 0,41 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées

7.5.2. Réserves

Au 30 juin 2019, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2019.

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.

Certaines filiales du Groupe (dont STM, nouvellement acquise) détiennent des actions du Groupe.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 30/06/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	53 293	48 529	44 415	4 114	4 764
Contrats location financement	5 468	4 975	2 428	2 546	494
Concours bancaires	221	0	0	0	221
Dépôts de garantie	4 964	4 964	4 964	0	0
Autres dettes financières	15 769	12 267	12 267	0	3 502
Total des dettes financières	79 715	70 735	64 074	6 660	8 980

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 30/06/2019	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	53 293	21 815	31 478	0
Contrats location financement	5 468	0	5 468	0
Concours bancaires	221	0	221	0
Dépôts de garantie	4 964	0	0	4 964
Autres dettes financières	15 769	0	0	15 769
Total des dettes financières	79 715	21 815	37 167	20 733

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 30/06/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	673	0	0	0	673
Dettes sociales	1 719	0	0	0	1 719
Dettes fiscales	18 634	0	0	0	18 634
Dettes sur acquisition immeubles de placement	495	229	229	0	266
Autres dettes	10 938	9 828	9 828	0	1 110
Produits constatés d'avance	453	0	0	0	453
Total des autres passifs	32 913	10 057	10 057	0	22 856

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	13 582	24 806
Ventes programmes immobiliers	10 588	3 723
Autres	9 135	14 906
Chiffre d'affaires	33 304	43 435

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Juste valeur immeubles	3 738	12 527
Juste valeur droits au bail	0	0
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	3 738	12 527

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 081	2 348
Intérêts des comptes courants d'associés	-167	1
Autres charges & produits	-192	574
Intérêts et charges assimilées (A)	722	2 922
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	29
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	29
Montant net des charges financières (A - B)	722	2 894

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Impôts exigibles	1	2 177
impôts différés	1 474	-2 989
Impôts différés sur activation déficit	0	0
Impôts	1 475	-812

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

8 – Autres informations**8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume par ailleurs le mandat du Président Directeur Général de la société EFI. Au 30 juin 2019, 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

EURASIA GROUPE – 30 juin 2019

en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 30 juin 2019, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 995 755 euros.

- Avec la société EFI

Au 30 juin 2019, EFI a une créance d'un montant de 7 342 572 euros.