

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2012
(IFRS)

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2012

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF		31/12/2012	31/12/2011	
En Euros	Note	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	Variation
Immobilisations incorporelles		34 935 317	30 696 990	4 238 327
Ecart d'acquisition	7.1	989 742	343 253	646 490
Immobilisations corporelles	7.2	82 159 514	72 939 056	9 220 458
Immobilisations financières		3 310 220	3 878 282	-568 062
Titres mis en équivalence		0	0	0
Impôts différés		2 450 000	0	2 450 000
Total Actif non courants		123 844 793	107 857 581	15 987 212
Stocks et en-cours	7.3	7 288 623	392 591	6 896 032
Clients et comptes rattachés	7.4	10 001 098	1 942 122	8 058 975
Autres créances	7.4	4 542 462	7 530 589	-2 988 127
Trésorerie et équivalents		564 486	923 933	-359 447
Total Actifs courants		22 396 669	10 789 235	11 607 434
Total Actif		146 241 462	118 646 816	27 594 646

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

PASSIF		31/12/2012	31/12/2011	
En Euros	Note			Variation
Capital	7.5	605 712	605 712	0
Primes liées au capital	7.5	12 578 179	12 578 177	2
Reserves consolidées	7.5	40 561 220	32 378 057	8 183 163
Réserves de conversion groupe		0	0	0
Résultat de l'exercice		8 729 373	4 412 728	4 316 645
Total Capitaux Propres - part du Groupe		62 474 484	49 974 674	12 499 810
Intérêts Hors Groupe		639 144	0	639 144
Total capitaux propres		63 113 628	49 974 674	13 138 954
Passifs non courants				
Dettes financières	7.6	33 705 710	27 880 393	5 825 317
Impôts différés		26 565 420	23 509 893	3 055 527
Autres passifs non courants	7.7	1 724 000		1 724 000
Total Passifs non courants		61 995 130	51 390 286	10 604 844
Passifs courants				
Autres provisions		515 228	429 957	85 271
Dettes financières	7.6	6 993 410	4 068 300	2 925 110
Fournisseurs		5 519 405	3 344 648	2 174 757
Autres passifs courants	7.7	8 104 661	9 438 951	-1 334 291
Total Passifs courants		21 132 704	17 281 856	3 850 848
Total Passif		146 241 462	118 646 816	27 594 645

II - RESULTAT CONSOLIDE

En Euros	Note	31/12/12	2011-12	Variation (2-1)
Chiffre d'affaires	7.8	23 866 019	17 800 848	15 481 048
Production stockée		0	0	0
Production immobilisée		328 471	480 451	328 471
Transfert de charges		56 924	76	56 923
Autres produits d'exploitation		87 512	75 000	57 512
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	5 683 169	3 104 141	
Total Produits d'exploitation		30 022 095	21 460 515	21 607 122
Achats consommés		-2 288 716	-123 057	-2 172 716
Autres charges d'exploitation		-13 017 483	-10 295 306	-8 594 122
Impôts et taxes		-1 909 873	-2 132 519	-1 829 426
Charges de personnel		-377 091	-343 507	-214 473
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 338 771	-919 371	36 366
Autres charges		-39 696	-100	-39 696
Total Charges d'exploitation		-18 971 629	-13 813 860	-12 814 067
Résultat d'exploitation		11 050 465	7 646 655	8 793 055
Résultat financier	7.10	-1 391 889	-1 653 664	-1 029 757
Résultat courant des sociétés intégrées		9 658 576	5 992 991	7 763 298
Résultat Exceptionnel		-84 226	402 305	83 504
Impôts sur les bénéfices	7.11	-469 578	-1 982 568	97 311
Résultat net des sociétés intégrées		9 104 773	4 412 728	7 944 114
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	239 740
Quote-part résultat des S.M.E		0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 104 773	4 412 728	8 183 854
Part revenant aux intérêts minoritaires		375 400	0	375 400
Résultat net de l'ensemble part du groupe		8 729 373	4 412 728	7 808 454
Résultat par actions (en Euros)		1,225	0,619	
Résultat dilué par action (en Euros)		1,225	0,619	

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2012

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 2012 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ont été arrêtés le xxx 2013 sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – VARIATION DE PERIMETRE – OPERATIONS REALISEES

Le Groupe EURASIA GROUPE a acquis de la société EFI, 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 pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état futur d'achèvement.
Un premier lot d'une surface de 13.765 m² a été vendu en 2012 pour un prix global de 6,77 M€. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de vente a été régularisé le 10 janvier 2013. Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de cette vente s'élève à 3,6 M€ à fin décembre 2012.
- 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€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.
- 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.
- Enfin, le 8 décembre 2012, 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 souhaitant introduire en bourse ces activités immobilières précédemment décrites, il 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.

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

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé le 23 janvier 2013, avec la société BT BIENS, à la création de la Société Civile de Construction vente HD (SCCV 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.

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

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 K€. Cette SNC est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93).

Enfin, depuis le 31 décembre 2012, le groupe a vendu en VEFA deux lots d'entrepôts pour des valeurs respectivement de 455 K€ et de 1.041 K€ (HT) situés au Havre, boulevard Jules Dunant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le groupe EURASIA GROUPE applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne.

Le groupe a appliqué les amendements de normes et interprétations entrés en vigueur depuis le 1er janvier 2011 et adoptés par l'Union européenne. Les textes applicables obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 sont les suivants :

- la version révisée d'IAS 24 « Parties liées : informations à fournir » ;
- l'amendement d'IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis ;
- la version amendée d'IFRIC 14 « paiements anticipés des exigences de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres » ;
- la version amendée d'IFRS 7 sur les transferts d'actif applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er Juillet 2011.

Ces textes ne trouvent à s'appliquer au groupe ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe.

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 :

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

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.

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 au paragraphe 7.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 4 au 31 décembre 2012.

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 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

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

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 demarché à la clôture de l'exercice

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

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

- Méthodologie d'expertise :

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

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2012 par SOLVIMO EXPERTISE.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

EURASIA GROUPE choisit son expert dans le respect de ces principes :

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

valeur locative de marché. Il est tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail.

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 5 ans |
| • 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 (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.

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

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie

pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.14. IMPÔTS

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

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

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

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

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

compte de résultat.

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

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

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

Le déficit reportable non activé au 31 décembre 2012 s'élève à 16 M€.

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte 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.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

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 conso retenue	31/12/2012		Méthode conso retenue	31/12/2011	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100%	100%	holding	100%	100%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
RIWA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
EURASIA	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
ZAIS	SCI	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
CORTEL	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration proportionnelle	100%	100%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100%	100%	intégration globale	100%	100%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50%	50%	non consolidée	50%	50%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100%	70%	intégration globale	100%	100%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70%	70%	non consolidée	NA	NA
BONY	SCI	intégration globale	99%	69%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	intégration proportionnelle	50%	50%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	non consolidée	NA	NA	non consolidée	NA	NA
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50%	50%	non consolidée	NA	NA

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées

FEELING STAR et BIOTIF ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

Le groupe a acquis au 20 novembre 2012, via la SCI BONY, 33,33 % de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC pour un prix de 135 K€. Cette SCI détient un terrain non exploité situé à Aubervilliers. Compte tenu du taux de détention dans cette SCI et de l'absence d'activité dans cette dernière, les comptes de cette société n'ont pas été consolidés au 31 décembre 2012.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 31 décembre 2012.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

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

7.1. ECART D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition ont été déterminés 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 2012.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	immeubles de placement
Valeur à l'ouverture	72 939
Acquisitions	13 137
Cessions	0
Variation de périmètre	1 930
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 277
Autres variations	-7 123
Solde au 31 décembre 2012	82 160

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 29.703 K€.

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

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Matières premières et fournitures	203	0	203	393
stocks immobiliers (op en VEFA)	7 086	0	7 086	0
Total des stocks	7 289	0	7 289	0

Le stock représente le coût historique des bâtiments détenus par la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ainsi que les travaux effectués sur ce site.

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Clients et comptes rattachés	10 142	-141	10 001	1 942
Avances et acomptes sur cdes	0		0	
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	921		921	89
Autres créances (cessions,...)	5 833	-2 385	3 448	6 301
Charges constatées d'avance	173	0	173	1 141
Total des autres créances	6 927	-2 385	4 542	7 531
Total des créances d'exploitation	17 069	-2 526	14 543	9 473

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2012.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2012, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2012.

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 2012.

7.6 DETTES FINANCIERES

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

En KEuros	31/12/2012	Passif courant - 1 an	Échéances 1 à 5 ans (a)	Échéances à + 5 ans (b)	Passif non courant (a+b)
Emprunts bancaires	12 019	4 228	1 851	5 940	7 792
Contrats location-financement	15 506	1 283	5 849	8 374	14 223
Depot et cautionnement recus	4 827	0	4 827	0	4 827
Autres emprunts et dettes assimilées	8 156	1 292	6 864	0	6 864
Concours bancaires courants	191	191			
Total emprunts et dettes financières	40 699	6 993	19 391	14 314	33 706

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

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2012	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales	77	0	0	0	77
Dettes fiscales	3 586	0	0	0	3 586
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 032	1 724	1 061	663	308
Dettes sur opérations VEFA	1 391	0	0	0	1 391
Autres dettes	2 209	0	0	0	2 209
Produits constatés d'avance	534	0	0	0	534
Total des autres passifs	9 829	1 724	1 061	663	8 105

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	20 259	17 801
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 607	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits des activités ordinaires	23 866	17 801

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Juste valeur immeubles	908	1 212
Juste valeur droits au bail	4 775	1 892
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	5 683	1 212

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2012

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 596	1 694
Intérêts des comptes courants d'associés		
Autres charges		0
Intérêts et charges assimilées (A)	1 596	1 694
Rémunération de la trésorerie et équivalents	204	40
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents (B)	204	40
Montant net des charges financières (A - B)	1 392	1 654

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Impôts exigibles	438	290
impôts différés	2 482	1 693
Impôts différés sur activation déficit	-2 450	0
Impôts	470	1 983

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.