

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2014
(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 2014

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2014	31/12/2013
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	42 973	36 613
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	108 611	94 714
Immobilisations financières		8 160	2 517
Titres mis en équivalence		4 067	98
Impôts différés Actif		1 807	2 106
Total Actif non courants		166 608	137 038
Stocks et en-cours	7.3	9 242	10 333
Clients et comptes rattachés	7.4	11 827	7 325
Autres créances	7.4	5 094	8 114
Trésorerie et équivalents		2 675	891
Total Actifs courants		28 839	26 662
Total Actif		195 447	163 700

PASSIF	Notes	31/12/2014	31/12/2013
En milliers euros			
Capital	7.5	606	606
Primes liées au capital	7.5	12 578	12 578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	48 341	48 245
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		11 089	5 380
Total Capitaux Propres - part du Groupe		72 614	66 809
Intérêts Hors Groupe		3 230	2 414
Total capitaux propres		75 844	69 223
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	47 369	40 390
Impôts différés Passif		31 805	29 633
Autres passifs non courants	7.7	4 384	1 464
Total Passifs non courants		83 558	71 486
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	398	607
Dettes financières courantes	7.6	11 930	3 496
Fournisseurs		9 542	3 253
Autres passifs courants	7.7	14 175	15 634
Total Passifs courants		36 045	22 990
Total Passif		195 447	163 700

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/2014 (1)	31/12/2013 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	38 528	24 480	14 048
Production stockée		0	0	0
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		92	1 400	-1 308
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	12 921	5 051	7 870
Total Produits d'exploitation		51 540	30 931	20 609
Achats consommés		-7 950	-1 179	-6 770
Autres charges d'exploitation		-17 790	-14 564	-3 226
Impôts et taxes		-3 751	-2 366	-1 385
Charges de personnel		-848	-304	-544
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 472	-1 205	-267
Autres charges		-214	-215	1
Total Charges d'exploitation		-32 025	-19 834	-12 192
Résultat d'exploitation		19 515	11 097	8 418
Résultat financier	7.10	-1 779	-1 372	-408
Résultat courant des sociétés intégrées		17 736	9 726	8 010
Résultat Exceptionnel		-633	-386	-247
Impôts sur les bénéfices	7.11	-6 011	-3 219	-2 792
Résultat net des sociétés intégrées		11 092	6 121	4 971
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		834	-37	871
Résultat net de l'ensemble consolidé		11 925	6 084	5 841
Part revenant aux intérêts minoritaires		837	704	133
Résultat net de l'ensemble part du groupe		11 089	5 380	5 709
Résultat par actions (en Euros)		1.556	0.755	0.801
Résultat dilué par action (en Euros)		1.556	0.755	0.801

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Résultat de la période		11 925	6 084
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		11 925	6 084

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2012	606	12 578	-758	41 319	8 729	639	63 113
Résultat global consolidé					5 380	704	6 084
Affectation du résultat				8 729	-8 729		0
Augmentation de capital							0
Divers			-25	-1 021		1 071	25
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2013	606	12 578	-783	49 027	5 380	2 414	69 223
Résultat global consolidé					11 089	837	11 925
Affectation du résultat				5 380	-5 380		0
Divers (variation périmètre)				-5 546		-21	-5 567
Opérations sur actions propres			263				263
Situation au 31/12/2014	606	12 578	-520	48 861	11 089	3 230	75 844

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé	11 925	6 084
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	638	1 242
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-834	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-12 921	-5 051
Impôts différés	5 477	2 758
Capacité d'autofinancement	4 286	5 032
Var. stocks	1 091	-2 455
Var. créances clients et autres débiteurs	-83	-882
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	8 021	5 196
Variation nette des actifs et passifs courants	9 028	1 859
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	13 315	6 891
Décassements sur investissements corporels et incorporels	-18 382	-9 350
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-5 602	0
Var. autres passifs courants / non courants	14	109
Incidences variations de périmètre	-73	-449
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-24 043	-9 689
Emprunts obtenus	15 250	6 500
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-2 568	-3 739
Apports en capital	0	0
Opérations sur actions propres	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	12 682	2 761
Variation nette de trésorerie	1 953	-37
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	527	564
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	2 481	527
Détail de la trésorerie	31/12/2014	31/12/2013
Trésorerie Actif	2 675	891
Trésorerie Passif	194	363
Total	2 481	527

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2014

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 2014 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales à cette même date.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 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 2014, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total

de 15 076k€.

2. La SNC « les Jardins du Bailly »

- La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000). La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€.
- Au cours de l'exercice, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600k€. Cette propriété a été classée en stocks.

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

Au 31 décembre 2013, EFI avait versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2014, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

La société porte un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Villejuif. L'immeuble dispose d'une superficie utile de 6622,5m².

4. ZEN REAL ESTATE

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

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de

bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500k€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5926m² est partiellement loué.

5. STUDIO VICTORIA

EFI a versé un montant global de 2 058k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m².

6. ICP FRANCE

Constitution de la société ICP France au mois d'Avril 2014 avec objectif de racheter à la barre du tribunal, la société Interface Cosmétiques & Parfums, en liquidation judiciaire.

Cette société, dont l'usine est située à Gisors, emploie 19 personnes.

Le processus d'analyse et de justification des comptes de cette société est en cours à la date de publication des présents comptes consolidés. Pour les besoins de la consolidation des comptes, le groupe a utilisé des comptes provisoires au 31 décembre 2014.

2.2. Financement des opérations

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.
- Crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.
- Dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Arcueil, le groupe a obtenu un financement bancaire d'un montant de 5 500 000 € auprès de la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE.
- Au mois de décembre 2014, le groupe a obtenu une ouverture d'un crédit en compte courant d'un montant principal de 3 800 000 € auprès de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2014

Néant.

Note 4. Règles et méthodes comptables**4.1. Déclaration de conformité**

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe a établi les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2014 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013, à l'exception des normes et interprétations d'application obligatoire au 1er janvier 2014 :

- IFRS 10 – Etats financiers et IAS 27 révisée – États financiers individuels :
IFRS 10 remplace l'ancienne norme IAS 27 États financiers consolidés et individuels et l'ancienne interprétation SIC 12 –Consolidation - entités ad hoc. Ce texte introduit une nouvelle définition du contrôle reposant sur le pouvoir, l'exposition (et les droits) à des rendements variables et la capacité d'exercer ce pouvoir afin d'influer sur les rendements ;
- IFRS 11 – Partenariats et IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises :
IFRS 11 et IAS 28 révisée remplacent les normes IAS 31 – Participations dans des coentreprises et IAS 28 – Participations dans des entreprises associées, ainsi que l'interprétation SIC 13 – Entités contrôlées en commun – apports non monétaires par des coentrepreneurs. La définition du contrôle conjoint repose sur l'existence d'un accord contractuel et le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Ces textes prévoient essentiellement deux traitements comptables distincts, puisqu'IFRS 11 supprime la méthode de l'intégration proportionnelle applicable aux entités contrôlées conjointement :

- les partenariats qualifiés d'opérations conjointes car ils donnent des droits sur des actifs et des obligations au titre des passifs, sont comptabilisés à hauteur des quotes-parts d'actifs, de passifs, de produits et de charges contrôlées par le Groupe conformément à l'accord contractuel. Une opération conjointe peut être réalisée à travers un simple contrat ou à travers une entité juridique contrôlée conjointement ;

- les partenariats qualifiés de coentreprises, parce qu'ils donnent uniquement un droit sur l'actif net sont désormais consolidés selon la méthode de la mise en équivalence ;

- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités :
Ce texte regroupe l'ensemble des informations à fournir lorsqu'une entité détient des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées ou des entités structurées non consolidées, quel que soit le niveau de contrôle ou d'influence exercé sur l'entité ;
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 – dispositions transitoires :
Ces amendements apportent des clarifications aux dispositions transitoires de la Norme IFRS 10 et fournissent des allègements sur les informations comparatives à présenter en limitant les retraitements à la période précédente. En outre, concernant les informations à fournir pour les entités structurées non consolidées, les amendements suppriment l'obligation de présenter une information comparative pour les périodes précédentes à celle où la norme IFRS 12 est appliquée pour la première fois ;
- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers : Cet amendement clarifie les règles de compensation ;
- Amendement à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers :
Cet amendement concerne l'information à fournir sur le montant recouvrable des actifs dépréciés lorsque ce montant est basé sur la juste valeur diminuée des coûts de sortie ;
- Amendement IAS 39 – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture :
Cet amendement traite de la possibilité de poursuivre la comptabilité de couverture dans la situation où un dérivé, qui a été désigné comme instrument de couverture fait l'objet d'une novation d'une contrepartie vers une contrepartie centrale suite à de nouvelles lois ou nouveaux règlements, si certaines conditions sont remplies (dans ce contexte, la novation d'un dérivé est la substitution à la contrepartie initiale du contrat d'une nouvelle contrepartie).

L'application de la norme IFRS 11 a eu pour conséquence principale de consolider la société GPIL et ses filiales par mise en équivalence au lieu de l'intégration proportionnelle pratiquée antérieurement. Les principaux impacts de ce changement de méthode sur les comptes publiés au 31 décembre 2013 sont présentés dans la note 6.3.

L'application de autres nouvelles normes et amendements ont n'a pas eu d'impact significatif sur les capitaux propres du Groupe. En particulier, l'application de la norme IFRS 13 n'a impacté ni les comptes ni les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers mises en œuvre par les experts évaluateurs.

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 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 dans la note 6.

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.

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.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2014 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.

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.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

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 (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.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

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

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

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	31/12/2014		Méthode consolidation	31/12/2013	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100.0%	100.0%	holding	100.0%	100.0%
RIWA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70.0%	70.0%	intégration globale	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	intégration globale	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
ZEN REAL ESTATE	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%			
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100.0%	100.0%			
ICP France	SARL	intégration globale	100.0%	80.0%			
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	mise en équivalence	33.0%	22.9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

Compte-tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, GPIL SA et ses filiales Améthyste France, Bwb Saphir, BnB Saphir ainsi que la « SCI 135 Rue des cités » sont désormais 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 21 sociétés au 31 décembre 2014.

Les entités « ZEN REAL ESTATE », « 100 Avenue Stalingrad » et « ICP France » sont entrées dans le périmètre de consolidation dès le 30 Juin 2014.

6.3. IMPACTS SUR LES ETATS FINANCIERS

Les tableaux ci-dessous récapitulent les incidences sur le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé et le tableau consolidé des flux de trésorerie, résultant du changement de méthode lié à la première application de la norme IFRS 11.

6.3.1. Impacts sur les principaux agrégats du compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2013 publié	Première application IFRS 11	31/12/2013 retraité
Chiffre d'affaires hors taxes	24 480	-1 171	23 308
Variation de Juste Valeur des immeubles	5 051	-480	4 571
Résultat d'exploitation	11 097	-1 369	9 728
Résultat financier	-1 372	205	-1 166
Résultat courant	9 726	-1 164	8 562
Résultat net des sociétés intégrées	6 121	-760	5 361

6.3.2. Impacts sur les principaux agrégats du bilan consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2013 publié	Première application IFRS 11	31/12/2013 retraité
Actifs non courants	137 038	-15 835	121 203
Actifs courants	26 662	-722	25 940
Dettes financières	43 886	-7 733	36 153
Impôts différés passif	29 633	-3 094	26 538
Autres passifs	17 098	-2 400	14 697
Autres provisions	607	-209	398
Fournisseurs	3 253	-203	3 050

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	36 612	0	0	0	5 698	42 310
Autres immobilisations incorporelles		700				700
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
Total	37 602	700	0	0	5 698	44 000
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	0	38	0	0	0	38
Total des amortissements	0	38	0	0	0	38
Total net	37 602					43 961

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

Les écarts d'acquisition ont été déterminés et ne sont plus amortis. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 décembre 2014.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	90 522	14 629	0	-10 355	7 223	102 020
Agencements constructions	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	1 804	3 053	0	-14	0	4 842
Total valeurs brutes	97 915	17 682	0	-10 369	7 223	112 452
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	3 201	640	0	0	0	3 841
Total des amortissements	3 201	640	0	0	0	3 841
Immobilisations corporelles nettes	94 714					108 611

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

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 15 939€ au 31 décembre 2014 (juste valeur).

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

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Matières premières et fournitures	24		24	92
Stocks immobiliers	9 217	0	9 217	10 241
Total des stocks	9 242	0	9 242	10 333

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

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis.

Les principales évolutions intervenues au cours du semestre s'analysent comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2 198
Stocks au 31/12/2012	7 533	0	0	0	7 533
+ Variation de périmètre				1 079	1 079
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
Stocks au 31/12/2013	7 798	84	1 149	1 210	10 241
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	3 351		2 004	1 202	6 557
- Coût de revient ventes	-7 581				-7 581
Stocks au 31/12/2014	3 568	84	3 153	2 412	9 217

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Clients et comptes rattachés	13 656	-1 829	11 827	10 225
Avances et acomptes sur cdes	0		0	39
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 499	0	1 499	1 006
Autres créances	3 524	0	3 524	4 002
Charges constatées d'avance	71		71	167
Total des autres créances	5 094	0	5 094	8 114
Total des créances d'exploitation	18 750	-1 829	16 922	15 439

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours de l'exercice 2014.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2014, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2014.

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.

Plusieurs opérations de cessions et de rachats d'actions sont intervenues au cours de l'exercice 2014 ramenant le montant des titres auto-détenues de 782 117.11€ au 31 décembre 2013 à 520 973.71 € à la clôture de l'exercice 2014.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	37 066	30 545	19 745	10 800	6 521
Contrats location financement	5 452	4 701	3 498	1 203	751
Concours bancaires	194	0	0	0	194
Dépôts de garantie	5 267	4 722	4 722	0	545
Autres dettes financières	11 320	7 401	7 432	0	3 918
Total des dettes financières	59 299	47 369	35 398	12 002	11 930

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 31/12/2014	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	37 066	13 513	23 553	0
Contrats location financement	5 452	0	14 462	0
Concours bancaires	194	0	194	0
Dépôts de garantie	5 267	0	0	5 267
Autres dettes financières	11 320	442	0	10 878
Total des dettes financières	59 299	13 955	38 209	16 145

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	398	0	0	0	398
Dettes sociales	102	0	0	0	102
Dettes fiscales	4 985	0	0	0	4 985
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 523	1 464	1 064	399	60
Autres dettes	4 878	2 920	2 920	0	1 958
Produits constatés d'avance	7 070	0	0	0	7 070
Total des autres passifs	18 957	4 384	3 985	399	14 573

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	25 243	21 689
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	13 285	2 790
Chiffre d'affaires	38 528	24 480

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Juste valeur immeubles	7 223	3 375
Juste valeur droits au bail	5 698	1 676
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	12 921	5 051

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 782	1 366
Intérêts des comptes courants d'associés	-60	0
Autres charges	87	36
Intérêts et charges assimilées (A)	1 810	1 402
Rémunération de la trésorerie et équivalents	31	31
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	31	31
Montant net des charges financières (A - B)	1 779	1 372

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Impôts exigibles	534	461
impôts différés	5 178	2 413
Impôts différés sur activation déficit	299	344
Impôts	6 011	3 219

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

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

8.2. PARTIES LIEES

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

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

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

Au 31 Décembre 2014, les apports s'élevaient à 2 737 022 € au profit d'EFI et 101 355 € au profit d'Eurasia Groupe.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

L'ensemble des comptes courants de Monsieur Wang Hsueh Sheng représentent un total de 521 499 € au 31 décembre 2014.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

EURASIA GROUPE – 31 DECEMBRE 2014

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration 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€	2 895
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3 619
SCI BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	2 716
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4 800
ZEN REAL ESTATE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers.	7 140
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 366
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 339
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	8 559
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1 170
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3 008
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2 363
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	9 600
EURASIA GROUPE	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	- Privilège de Prêteur de deniers - Délégation / cession des loyers	6 600
TRANSPLEX	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	Crédit en compte courant Caution solidaire de EURASIA GROUPE et garantie hypothécaire portant sur l'ensemble immobilier à Aubervilliers (57, rue de la Haie Coq)	4 560
Total			59 737