

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2016
(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 2016

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2016	31/12/2015
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	42 125	41 436
Ecarts d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	163 069	142 354
Immobilisations financières		2 895	2 200
Titres mis en équivalence		6 637	6 501
Impôts différés Actif		1 146	1 455
Total Actif non courants		216 863	194 936
Stocks et en-cours	7.3	17 229	7 931
Clients et comptes rattachés	7.4	10 877	9 083
Autres créances	7.4	7 753	5 720
Trésorerie et équivalents		4 096	3 796
Total Actifs courants		39 954	26 530
Total Actif		256 818	221 467

PASSIF	Notes	31/12/2016	31/12/2015
En milliers euros			
Capital	7.5	3 068	3 068
Primes liées au capital	7.5	15 353	15 353
Reserves consolidées part Groupe	7.5	70 151	57 517
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		7 999	10 511
Total Capitaux Propres - part du Groupe		96 570	86 449
Intérêts Hors Groupe		4 805	3 742
Total capitaux propres		101 375	90 190
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	76 305	56 518
Impôts différés Passif		41 552	35 858
Autres passifs non courants	7.7	8 430	2 095
Total Passifs non courants		126 287	94 472
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	2 767	2 676
Dettes financières courantes	7.6	7 639	13 516
Fournisseurs		8 892	11 389
Autres passifs courants	7.7	9 857	9 223
Total Passifs courants		29 154	36 804
Total Passif		256 817	221 466

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/2016 (1)	31/12/2015 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	30 979	36 300	-5 322
Production stockée		31	21	11
Production immobilisée		0	0	0
Transfert de charges		0	0	0
Autres produits d'exploitation		713	566	147
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	10 063	8 813	1 250
Total Produits d'exploitation		41 786	45 700	-3 914
Achats consommés		-1 477	-2 746	1 270
Autres charges d'exploitation		-17 425	-16 742	-682
Impôts et taxes		-4 435	-4 034	-401
Charges de personnel		-1 178	-1 506	328
Variations nettes des amortissements et provisions		950	-1 865	2 815
Autres charges		-189	-205	16
Total Charges d'exploitation		-23 754	-27 100	3 345
Résultat d'exploitation		18 031	18 600	-569
Résultat financier	7.10	-2 446	-2 215	-231
Résultat courant des sociétés intégrées		15 586	16 385	-799
Résultat Exceptionnel		-3 508	-2 899	-609
Impôts sur les bénéfices	7.11	-5 152	-4 877	-275
Résultat net des sociétés intégrées		6 926	8 609	-1 684
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		2 136	2 413	-277
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 062	11 022	-1 961
Part revenant aux intérêts minoritaires		1 063	511	551
Résultat net de l'ensemble part du groupe		7 999	10 511	-2 512
Résultat par actions (en Euros)		1,095	1,439	
Résultat dilué par action (en Euros)		1,095	1,439	

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de la période		9 062	11 022
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		9 062	11 022

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2015	3 068	15 352	-81	57 600	10 511	3 741	90 190
Résultat global consolidé					7 999	1 063	9 062
Affectation du résultat				10 511	-10 511		0
Augmentation du capital							0
Divers (y.c. variation périmètre)				2 988		2	2 990
Opérations sur actions propres			-867				-867
Situation au 31/12/2016	3 068	15 352	-948	71 099	7 999	4 805	101 375

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé	9 062	11 022
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	-950	1 865
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-2 136	-2 413
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-10 063	-8 813
Impôts différés	4 588	4 428
Capacité d'autofinancement	500	6 089
Var. stocks	-9 298	1 311
Var. créances clients et autres débiteurs	-366	2 118
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-1 906	-3 105
Variation nette des actifs et passifs courants	-11 570	324
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-11 069	6 413
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-3 853	-24 007
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-695	6 909
Var. autres passifs courants / non courants	3 976	-2 289
Incidences variations de périmètre	-1 102	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-1 674	-19 386
Emprunts obtenus	14 812	11 200
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-1 541	-729
Apports en capital	0	2 920
Opérations sur actions propres	-867	438
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	12 403	13 829
Variation nette de trésorerie	-340	857
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	3 337	2 481
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	2 998	3 337

Détail de la trésorerie	31/12/2016	31/12/2015
Trésorerie Actif	4 096	3 796
Trésorerie Passif	1 098	459
Total	2 998	3 337

Notes annexes aux Etats financiers au 31 Décembre 2016

Note 1. Informations générales

La société EURASIA GROUPE est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché ALTERNEXT.

EURASIA GROUPE est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, etc.). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA.

Les comptes consolidés au 31 Décembre 2016 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 Décembre 2016.

Les comptes consolidés, au 31 Décembre 2016, 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.

Le Groupe a ensuite poursuivi sa stratégie de croissance par la réalisation de plusieurs autres opérations.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, sont survenus les faits marquants suivants :

1. TOUR DU FORUM

Le groupe a constitué la société « TOUR DU FORUM », société en nom collectif détenue par EFI et EURASIA GESTION PATRIMOINE, respectivement à hauteur de 90% et 10%.

La société a pour objet l'acquisition et/ou la construction et/ou la réhabilitation de tous terrains, immeubles et droits immobiliers en vue de leur revente, location ainsi que la gestion de tous ensembles immobiliers.

La SNC « TOUR DU FORUM » a acquis un ensemble immobilier situé à Sarcelles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 2 700k€.

2. 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 mois d'octobre 2016, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs lots représentant une superficie globale de 6637m² pour un montant total de 3317k€.

Au cours de l'exercice 2015, trois lots représentant près de 13110m², avaient été vendus pour un montant total de 6 848 k€.

3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000). Depuis 2014, la société a réalisé huit opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 703 k€ dont deux ont été résiliées au cours de l'exercice 2016.

4. BONY A

La SARL « BONY A » est une nouvelle filiale créée à l'occasion d'une opération de refinancement auprès de la banque SAAR.

Cette société est détenue à hauteur de 99,75% par « BONY ». Le reste du capital étant détenue par « EURASIA GROUPE SA » et « EFI ».

« BONY A » a bénéficié d'un apport en nature d'une partie des biens immobiliers détenus par « BONY ».

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers).

5. JIMEI EUROPE

Le Groupe a procédé au rachat début 2016 des titres de la SCI JIMEI EUROPE. Les titres de cette société étaient détenus principalement par une société de droit Chinois.

Cette société est propriétaire d'un ensemble immobilier sur la commune d'Aulnay-sous-Bois au 2, Rue Nicolas Robert.

Les bâtiments composant cet ensemble immobilier sont à usage de bureaux, locaux d'activité, restaurant d'entreprise, show-room et entrepôts et sont reliés par des passerelles.

6. BNP SAPHIR (GPIL)

Les sociétés GPIL, BnB Saphir, BwB Saphir et Amethyste sont consolidés par mise en équivalence.

La société BnB Saphir a procédé à la levée de l'option d'achat d'un contrat de location-financement et à la cession partielle d'un ensemble immobilier situé à Suresnes.

7. SCI EURABAT

La SCI EURABAT, créé par le Groupe en 2016, a pris en location-financement un ensemble immobilier (lots de copropriété) situé à Aubervilliers, d'une superficie totale de 10 405.30 m².

2.2. Financement des opérations

- Le financement de l'opération TOUR DU FORUM a été assuré par une avance en compte courant consenti par EURASIA GROUPE, maison mère de EFI.
- Dans le cadre de l'opération portée par la SCI ZAIS (ensemble immobilier dit « Mareuil »), le Groupe a bénéficié d'un différé de paiement. Le montant résiduel restant dû au 30 juin 2016, soit 3.500k€uros, a fait l'objet d'un remboursement au cours du second semestre de l'exercice.
- Le Groupe a obtenu un prêt de 8500k€ auprès de la banque SAAR LB. Ce financement a permis notamment de rembourser l'emprunt souscrit initialement auprès du CIC (2774k€) et l'emprunt in fine d'un montant de 4085k€, souscrit auprès de la BESV (BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE), arrivé à son terme au cours de l'exercice. Le solde du prêt est destiné à financer les besoins en trésorerie du Groupe.
- L'opération portée par la SCI EURABAT a été réalisée dans le cadre d'un contrat de Crédit-bail.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 Décembre 2016

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 au 31 décembre 2016, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2016, sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2016 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1 er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies – Cotisations des membres du personnel », publiés le 9 janvier 2015 ; Ces amendements limités s'appliquent aux cotisations des membres du personnel à des régimes à prestations définies. L'objectif des amendements est de clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel, par exemple, les contributions des membres du personnel qui sont calculées en fonction d'un pourcentage fixe du salaire. Ces contributions peuvent être comptabilisées comme une réduction du coût des services rendus de la période

pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'être affectées aux périodes de service.

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012), adoptée par l'Union européenne le 9 janvier 2015 ; L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne sont pas déjà incluses dans un autre projet.
- Amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes », adoptée par l'Union européenne le 24 novembre 2015 ; cet amendement précise que l'acquisition d'intérêt dans une « Joint Operation », qui constitue un « business » au sens d'IFRS 3, doit être comptabilisée selon les principes d'IFRS 3, sauf exceptions.
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables », adoptée par l'Union européenne le 2 décembre 2015 ; cet amendement précise que l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels n'est pas appropriée.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014), adoptée par l'Union européenne le 15 décembre 2015 ; Ces amendements portent sur les normes IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 et IAS 34.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union européenne le 18 décembre 2015. Ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel et à tenir compte de la notion de matérialité pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

L'entrée en vigueur de ces normes et interprétations n'a pas impacté les comptes du Groupe au 31 décembre 2016.

Le Groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2016 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », adopté par l'Union européenne le 22 septembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et IAS 11 « Contrats de Construction ». IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. Pour le groupe, cette norme pourrait avoir des incidences sur les activités de promotion immobilière, dont l'analyse est en cours.
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016. La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1er janvier 2018. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité sur les comptes.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ». L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs

- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie
- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ». Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.
- Amendements à IFRS 15. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires
- IFRS 16 « Contrats de location » ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue en 2017. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), publié le 8 décembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2017 ou 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.
- Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », publié le 8 décembre 2016 ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.

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 2016. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

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

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016

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.

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 Décembre 2016 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.

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

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

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016

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.

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016

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

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

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

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

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

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

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%
BONY A		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%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	22,9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%

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 ainsi que la « SCI 135 Rue des cités » sont consolidés depuis 2014 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 28 sociétés au 31 Décembre 2016.

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice :

- BONY A
- SCI JIMEI EUROPE
- TOUR DU FORUM
- CENTRE EURABAT
- HOTEL EURASIA
- HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS

Ces sociétés ont été créées par le Groupe dans le cadre de ses opérations immobilières.

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	40 758				809	41 567
Autres immobilisations incorporelles	800	20	260			560
Ecart d'acquisition	990					990
Total	42 548	20	260	0	809	43 117
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	121	12	132			2
Total des amortissements	121	12	132	0	0	2
Total net	42 427					43 115

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

Les écarts d'acquisition ne font l'objet d'aucun amortissement. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 31 Décembre 2016.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	128 474	109	248	9 640	9 254	147 229
Agencements et constructions	5 590	29	0	6 350	0	11 969
Autres immobilisations corporelles	12 844	3 695	7 618	1	0	8 922
Total valeurs brutes	146 908	3 833	7 866	15 990	9 254	168 120
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	4 555	684	302	114	0	5 051
Total des amortissements	4 555	684	302	114	0	5 051
Immobilisations corporelles nettes	142 353					163 069

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

L'ensemble immobilier situé au 15, Rue Villebois Mareuil et 33 Rue du Goulet à Aubervilliers, initialement enregistré en immobilisations a été reclassé par le Groupe, au 31 Décembre 2016, en stock immobilier.

Par ailleurs, les sociétés entrées dans le périmètre de consolidation en 2016 portent les opérations suivantes :

- La société JIMEI possède un ensemble immobilier dans la commune de Gennevilliers (Route Principale). Cet ensemble immobilier a été classé en « Immeubles de Placement » par le Groupe et valorisé à la Juste Valeur.
- La SCI EURABAT, créé par le Groupe en 2016, a pris en location-financement un ensemble immobilier (lots de copropriété) situé à Aubervilliers, d'une superficie totale de 10 405.30 m². L'ensemble immobilier n'a pas fait l'objet de classement en « Immeubles de placement », au 31 décembre 2016, à défaut de revenus locatifs à cette date.

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 23223 k€ au 31 Décembre 2016 (juste valeur pour les immeubles classés en « Immeubles de placement »).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Matières premières et fournitures	118		118	67
Stocks immobiliers	17 111		17 111	7 864
Total des stocks	17 229	0	17 229	7 931

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

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

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 Décembre 2016 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2015	1 661	84	3 661			2 458	7 864
+ Variation de périmètre							0
+ Variation de périmètre					2 781	612	3 393
+ Coûts d'achats / travaux	124		132	7 068			7 324
- Coût de revient ventes	-1 470						-1 470
Stocks au 31/12/2016	315	84	3 793	7 068	2 781	3 070	17 111

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Clients et comptes rattachés	12 650	-1 774	10 877	9 083
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	1 732	0	1 732	1 252
Autres créances	5 706	0	5 706	4 372
Charges constatées d'avance	315		315	97
Total des autres créances	7 753	0	7 753	5 720
Actifs Courants - Total des créances	20 403	-1 774	18 629	14 803

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Le capital social s'élève à 3.067.590,07 €, divisé en 7.481.927 actions de 0,41 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées. Aucune opération n'est intervenue sur l'exercice 2016.

7.5.2. Réserves

Au 31 Décembre 2016, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2016.

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 2016, ramenant le montant des titres auto-détenues de 82 738,71€, à la clôture de l'exercice 2015, à 866 700,71 euros fin décembre 2016.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2015	Variation
Emprunts bancaires	52 759	49 552	36 699	12 853	3 207	50 027	2 733
Contrats location financement	10 178	8 845	5 423	3 422	1 333	4 681	5 498
Concours bancaires	1 098	0	0	0	1 098	459	639
Dépôts de garantie	4 985	4 985	4 985	0	0	4 969	17
Autres dettes financières	14 923	12 922	12 922	0	3 511	9 899	5 023
Total des dettes financières	83 944	76 305	60 030	16 275	9 150	70 034	13 910

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 31/12/2016	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	52 759	20 134	32 625	0
Contrats location financement	10 178	0	10 178	0
Concours bancaires	1 098	0	1 098	0
Dépôts de garantie	4 985	0	0	4 985
Autres dettes financières	14 923	0	0	14 923
Total des dettes financières	83 944	20 134	43 902	19 908

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	2 767	0	0	0	2 767
Dettes sociales	228	0	0	0	228
Dettes fiscales	6 141	0	0	0	6 141
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 050	1 010	1 010	0	40
Autres dettes	8 117	7 420	7 420	0	697
Produits constatés d'avance	2 751	0	0	0	2 751
Total des autres passifs	21 055	8 430	8 430	0	12 624

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	25 719	24 235
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 932	10 017
Autres	1 328	2 049
Chiffre d'affaires	30 979	36 300

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Juste valeur immeubles	9 254	10 473
Juste valeur droits au bail	809	-1 660
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	10 063	8 813

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	2 494	1 993
Intérêts des comptes courants d'associés	-86	247
Autres charges	59	0
Intérêts et charges assimilées (A)	2 467	2 240
Rémunération de la trésorerie et équivalents	21	25
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	21	25
Montant net des charges financières (A - B)	2 446	2 215

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Impôts exigibles	564	449
impôts différés	4 279	4 076
Impôts différés sur activation déficit	309	352
Impôts	5 152	4 877

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, a perçu une rémunération de 45018 euros, versée par la société Eurasia Groupe SA.

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.

8.2. PARTIES LIEES

EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2016- 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 2016, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 153 248 euros.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de la société DUBLIN d'un compte courant créditeur de 81 248 € à fin décembre 2016.
- Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de EURASIA GROUPE d'un compte courant créditeur de 274 889 € à fin décembre 2016.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

- Avec la société EFI

- La société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait, au 30 juin 2012, une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 31 Décembre 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières. Au 31 Décembre 2016, ces avances ont été remboursées par compensation en compte courant.
- De son côté, EFI dispose à fin décembre 2016 d'une dette vis-à-vis du Groupe EURASIA d'un montant global de 2 748 751 euros.

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€	2 533
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€	2 449
SCI BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	10 200
EURASIA GESTION PATRIMOINE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA à hauteur de 5 950 K€ + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 k€.	6 222
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 091
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 065
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	529
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	2 297
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	1 998
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	BANQUE POSTALE	Hypothèque	6 490
ZAIS	CAISSE D'EPARGNE	Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€). Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)	5 060
ZAIS	J.S.B.F. MAREUIL	Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier Mareuil	6 000
EURASIA GROUPE	PALATINE		3 267
EURASIA GROUPE	Natixis		2 714
EURABAT	Natixis	Crédit bail immobilier	7 574
Total			75 690