

**EURASIA GROUPE**  
**Comptes consolidés annuels**  
**au 31 Décembre 2017**

## **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 2017

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

| ACTIF  | Notes | 31/12/2017     | 31/12/2016     |
|--|-------|----------------|----------------|
| En milliers euros                              |       | Valeurs Nettes | Valeurs Nettes |
| Immobilisations incorporelles                  | 7.1   | 36 822         | 42 125         |
| Ecart d'acquisition                            | 7.1   | 990            | 990            |
| Immobilisations corporelles                    | 7.2   | 214 245        | 163 069        |
| Immobilisations financières                    |       | 4 563          | 2 895          |
| Titres mis en équivalence                      |       | 7 664          | 6 637          |
| Impôts différés Actif                          |       | 1 151          | 1 146          |
| <b>Total Actif non courants</b>                |       | <b>265 434</b> | <b>216 863</b> |
| Stocks et en-cours                             | 7.3   | 17 657         | 17 229         |
| Clients et comptes rattachés                   | 7.4   | 19 340         | 10 877         |
| Autres créances                                | 7.4   | 8 776          | 7 753          |
| Trésorerie et équivalents                      |       | 2 838          | 4 096          |
| <b>Total Actifs courants</b>                   |       | <b>48 611</b>  | <b>39 954</b>  |
| <b>Total Actif</b>                             |       | <b>314 045</b> | <b>256 818</b> |
| PASSIF   | Notes | 31/12/2017     | 31/12/2016     |
| 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   | 86 388         | 70 151         |
| Réserves de conversion Groupe                  |       | 0              | 0              |
| Résultat de l'exercice                         |       | 12 957         | 7 999          |
| <b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b> |       | <b>117 765</b> | <b>96 570</b>  |
| Intérêts Hors Groupe                           |       | 9 810          | 4 805          |
| <b>Total capitaux propres</b>                  |       | <b>127 574</b> | <b>101 375</b> |
| <b>Passifs non courants</b>                    |       |                |                |
| Dettes financières non courantes               | 7.6   | 102 231        | 76 305         |
| Impôts différés Passif                         |       | 34 734         | 41 552         |
| Autres passifs non courants                    | 7.7   | 6 742          | 8 430          |
| <b>Total Passifs non courants</b>              |       | <b>143 708</b> | <b>126 287</b> |
| <b>Passifs courants</b>                        |       |                |                |
| Autres provisions                              | 7.7   | 910            | 2 767          |
| Dettes financières courantes                   | 7.6   | 11 450         | 7 639          |
| Fournisseurs                                   |       | 14 206         | 8 892          |
| Autres passifs courants                        | 7.7   | 16 197         | 9 857          |
| <b>Total Passifs courants</b>                  |       | <b>42 763</b>  | <b>29 154</b>  |
| <b>Total Passif</b>                            |       | <b>314 045</b> | <b>256 817</b> |

## II - RESULTAT CONSOLIDE

| En milliers Euros                                  | Note | 31/12/2017<br>(1) | 31/12/2016<br>(2) | Variation<br>(1)-(2) |
|--|------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Chiffre d'affaires                                 | 7.8  | 41 544            | 30 979            | 10 566               |
| Production stockée                                 |      | 17                | 31                | -14                  |
| Production immobilisée                             |      | 0                 | 0                 | 0                    |
| Transfert de charges                               |      | 0                 | 0                 | 0                    |
| Autres produits d'exploitation                     |      | 63                | 713               | -650                 |
| Variation juste valeur immeubles et droits au bail | 7.9  | 7 717             | 10 063            | -2 346               |
| <b>Total Produits d'exploitation</b>               |      | <b>49 341</b>     | <b>41 786</b>     | <b>7 556</b>         |
| Achats consommés                                   |      | -2 332            | -1 477            | -855                 |
| Autres charges d'exploitation                      |      | -26 678           | -17 425           | -9 254               |
| Impôts et taxes                                    |      | -5 631            | -4 435            | -1 196               |
| Charges de personnel                               |      | -5 732            | -1 178            | -4 554               |
| Variations nettes des amortissements et provisions |      | 908               | 950               | -42                  |
| Autres charges                                     |      | -207              | -189              | -17                  |
| <b>Total Charges d'exploitation</b>                |      | <b>-39 673</b>    | <b>-23 754</b>    | <b>-15 919</b>       |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                     |      | <b>9 669</b>      | <b>18 031</b>     | <b>-8 363</b>        |
| <b>Résultat financier</b>                          | 7.10 | <b>-2 268</b>     | <b>-2 446</b>     | <b>178</b>           |
| <b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>     |      | <b>7 401</b>      | <b>15 586</b>     | <b>-8 185</b>        |
| <b>Résultat Exceptionnel</b>                       |      | <b>224</b>        | <b>-3 508</b>     | <b>3 732</b>         |
| Impôts sur les bénéfices                           | 7.11 | 6 579             | -5 152            | 11 731               |
| <b>Résultat net des sociétés intégrées</b>         |      | <b>14 204</b>     | <b>6 926</b>      | <b>7 279</b>         |
| Dap nette amort. Écart acquisition                 |      | 0                 | 0                 | 0                    |
| Quote-part résultat des S.M.E                      |      | 1 111             | 2 136             | -1 024               |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>        |      | <b>15 316</b>     | <b>9 062</b>      | <b>6 254</b>         |
| Part revenant aux intérêts minoritaires            |      | 2 359             | 1 063             | 1 297                |
| <b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>   |      | <b>12 957</b>     | <b>7 999</b>      | <b>4 958</b>         |

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

| (en milliers d'euros)  | Notes<br>annexe | 31/12/2017    | 31/12/2016   |
|--|-----------------|---------------|--------------|
| <b>Résultat de la période</b>  |                 | <b>15 316</b> | <b>9 062</b> |
| 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                         |                 |               |              |
| <b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>                                 |                 | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>Résultat global de la période</b>   |                 | <b>15 316</b> | <b>9 062</b> |

## IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| ( en milliers d'euros )           | Capital      | Primes        | Actions<br>propres | Réserves<br>consolidées | Résultat      | Minoritaires | Total          |
|-----------------------------------|--------------|---------------|--------------------|-------------------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Situation au 31/12/2016</b>    | <b>3 068</b> | <b>15 352</b> | <b>-948</b>        | <b>71 099</b>           | <b>7 999</b>  | <b>4 805</b> | <b>101 375</b> |
| Résultat global consolidé         |              |               |                    |                         | 12 957        | 2 359        | 15 316         |
| Affectation du résultat           |              |               |                    | 7 999                   | -7 999        |              | 0              |
| Augmentation du capital           |              |               |                    |                         |               | 2 000        | 2 000          |
| Divers (y.c. variation périmètre) |              |               |                    | 8 497                   |               | -21          | 8 476          |
| Opérations sur actions propres    |              |               | 407                |                         |               |              | 407            |
| <b>Situation au 31/12/2017</b>    | <b>3 068</b> | <b>15 352</b> | <b>-542</b>        | <b>87 595</b>           | <b>12 957</b> | <b>9 144</b> | <b>127 574</b> |

**V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

| <b>( en milliers d'euros )</b>  | <b>31/12/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat net consolidé  | 15 316            | 9 062             |
| Elimination écart d'acquisition   | 0                 | 0                 |
| Amortissements et dépréciations des immobilisations                       | -908              | -950              |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence           | -1 111            | -2 136            |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement                   | -7 717            | -10 063           |
| Impôts différés   | -6 818            | 4 588             |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>   | <b>-1 238</b>     | <b>500</b>        |
| Var. stocks   | -428              | -9 298            |
| Var. créances clients et autres débiteurs                                 | -9 487            | -366              |
| Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs                             | 11 654            | -1 906            |
| <b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>                     | <b>1 740</b>      | <b>-11 570</b>    |
| <b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>                | <b>502</b>        | <b>-11 069</b>    |
| Décaissements sur investissements corporels et incorporels                | -3 296            | -3 853            |
| Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 0                 | 0                 |
| Augmentation, diminution des immobilisations financières                  | -1 667            | -695              |
| Var. autres passifs courants / non courants                               | -1 688            | 3 976             |
| Incidences variations de périmètre  | -26 881           | -1 102            |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>                   | <b>-33 532</b>    | <b>-1 674</b>     |
| Emprunts obtenus  | 31 500            | 14 812            |
| Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières      | -2 149            | -1 541            |
| Apports en capital  | 2 000             | 0                 |
| Opérations sur actions propres  | 407               | -867              |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>                | <b>31 758</b>     | <b>12 403</b>     |
| <b>Variation nette de trésorerie</b>                                      | <b>-1 272</b>     | <b>-340</b>       |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>     | <b>2 998</b>      | <b>3 337</b>      |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>     | <b>1 725</b>      | <b>2 998</b>      |

| <b>Détail de la trésorerie</b> | <b>31/12/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Trésorerie Actif               | 2 838             | 4 096             |
| Trésorerie Passif              | 1 113             | 1 098             |
| <b>Total</b>                   | <b>1 725</b>      | <b>2 998</b>      |

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 Décembre 2017**

### **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 2017 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 Décembre 2017.

Les comptes consolidés, au 31 Décembre 2017, 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 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup>.
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m<sup>2</sup>, 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 acquies 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<sup>er</sup> janvier 2017, sont survenus les faits marquants suivants :

- Création de la filiale AREA IMMO au capital de 12K€ détenue à hauteur de 4K€ par EGP et entrée dans le périmètre consolidé de la SA EFI au 30/06/2017, en précisant que cette société n'a pas encore d'activité.
- Réalisation d'une opération d'augmentation du capital de la société HOTEL EURASIA portant ainsi le capital de cette entité de 8.010.000 euros à 10.010.000 euros. Cette opération a été réalisée au profit de nouveaux investisseurs.
- Cette opération d'augmentation du capital s'est par ailleurs accompagnée par l'émission d'obligations convertibles en actions pour un montant de 2.000.000 euros.
- Entrée dans le périmètre de consolidation de la SCI PAUL VAILLANT, détenue à 50% par le Groupe. Au cours du premier semestre 2017, cette société a fait l'acquisition d'un terrain

## EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2017

---

situé à la COURNEUVE. L'opération a été financée par un emprunt bancaire et par un apport en compte courant de la société EURASIA GROUPE.

- Acquisition de deux sociétés domiciliées au Luxembourg, HERALD BRAMSCHE et HERALD BLANC MESNIL ainsi que de leur filiale Française HERALD BLANC MESNIL SNC. Cette société est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à LE BLANC MESNIL d'une surface utile de 11191m<sup>2</sup>.
- Reprise partielle des actifs du Groupe BANCEL suite à un plan de cession judiciaire : cette reprise a été faite au profit de cinq sociétés constituées au cours de l'exercice par le Groupe EURASIA. Outre la reprise d'actifs, le GROUPE EURASIA s'est engagé à reprendre 90 contrats de travail.

### **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 Décembre 2017**

Fin janvier 2018, la société EURASIA GESTION PATRIMOINE a procédé à la cession de l'immeuble situé à Rueil-Malmaison au prix de 15 000 k€uro.

### **Note 4. Règles et méthodes comptables**

#### **4.1. Déclaration de conformité**

Le Groupe a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2017, 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 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2017 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2017 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. 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 », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. Dans le cadre de sa réflexion globale sur la présentation des états financiers, l'IASB a publié des amendements à IAS 7 « État des flux de trésorerie ». 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.

## EURASIA GROUPE – 31 Décembre 2017

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 1er janvier 2017 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »,
- Amendements à IFRS 15, adoptés par l'Union européenne le 31 octobre 2017
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016.
- IFRS 16 « Contrats de location », adopte par l'Union européenne le 31 octobre 2017
- Amendements a IFRS 4 « Application d'IFRS 9 en combinaison IFRS 4 Contrats d'assurance », adoptés par l'Union européenne le 3 novembre 2017

Le groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes non encore adoptés par l'Union européenne.

Pour l'ensemble de ces normes, le Groupe n'anticipe pas d'incidences significatives sur ses résultats et sa situation financière.

### **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 2017. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

### **5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS**

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

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part

d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

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

### **5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)**

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

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

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

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

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

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

### **5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)**

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

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

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

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

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus

lors de la vente ou de toute sortie.

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

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

Variation de juste valeur =

Valeur de marché à la clôture de l'exercice

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent

- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

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

- Méthodologie d'expertise :

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

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

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

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

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

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non

publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

### 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.9 STOCKS

### Programmes immobiliers

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

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

### Dépréciation d'actifs

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

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

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

## 5.10. PASSIFS FINANCIERS

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

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

## 5.11. CRÉANCES

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

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

## 5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture.

Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

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

### **5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS**

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

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

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

### **5.14. IMPÔTS**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

### Revenus locatifs

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

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

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

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

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

### Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

## 5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

## 5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin

d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

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

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

### **5.18. RÉSULTAT PAR ACTION**

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

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

## Note 6 - Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

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

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 38 sociétés au 31 Décembre 2017.

Dans le cadre de ses opérations immobilières, le Groupe a créé les deux sociétés suivantes au cours de l'exercice :

- AREA IMMO
- SCI PAUL VAILLANT

Par ailleurs, EURASIA GROUPE a réalisé les opérations suivantes :

- Constitution de cinq sociétés dans le cadre de la reprise partielle des actifs du Groupe BANCEL.
- Acquisition des sociétés HERALD (3 sociétés)

## 6.3. IMPACTS DE L'ENTREE DANS LES PERIMETRES DE CONSOLIDATION DES SOCIETES HERALD et BANCEL

Nous présentons ci-après les principaux impacts sur les agrégats financiers du Groupe des deux opérations BANCEL et HERALD présentés dans les faits significatifs de l'exercice :

| <i>en milliers d'euros</i> | BANCEL | HERALD | TOTAL  |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Actif immobilisé           | 90     | 35 781 | 35 871 |
| Réserves consolidés Groupe | 0      | 8 471  | 8 471  |
| Dettes financières         | 28     | 28 199 | 28 227 |

## 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                       | 41 567        |             |            |                   | -5 441        | 36 126        |
| Autres immobilisations incorporelles | 560           | 324         |            |                   |               | 884           |
| Ecart d'acquisition                  | 990           |             |            |                   |               | 990           |
| <b>Total</b>                         | <b>43 117</b> | <b>324</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>-5 441</b> | <b>38 000</b> |
| Variation des amortissements         |               |             |            |                   |               |               |
| En milliers Euros                    | Ouverture     | Dotation    | Diminution | Var. de périmètre | Autres        | Clôture       |
| Amortissements                       | 2             | 186         |            |                   |               | 188           |
| <b>Total des amortissements</b>      | <b>2</b>      | <b>186</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>188</b>    |
| <b>Total net</b>                     | <b>43 115</b> |             |            |                   |               | <b>37 812</b> |

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

Au cours de l'exercice 2017, trois baux n'ont pas fait l'objet de renouvellement.

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 2017.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### Evolution des immeubles de placement

| Variation des valeurs brutes              |                |              |            |             |                   |               |                |
|---|----------------|--------------|------------|-------------|-------------------|---------------|----------------|
| En milliers euros                         | Ouverture      | Acquisition  | Diminution | Reclass.    | Var. de périmètre | Var JV        | Clôture        |
| Immeubles de placement                    | 147 229        | 0            | 0          | 6 236       | 35 743            | 13 158        | 202 366        |
| Autres immobilisations corporelles        | 20 891         | 2 972        | 0          | -6 350      | 0                 | 0             | 17 513         |
| <b>Total valeurs brutes</b>               | <b>168 120</b> | <b>2 972</b> | <b>0</b>   | <b>-114</b> | <b>35 743</b>     | <b>13 158</b> | <b>219 879</b> |
| Variation des amortissements              |                |              |            |             |                   |               |                |
| En milliers euros                         | Ouverture      | Dotations    | Diminution | Reclass.    | Var. de périmètre | Autres        | Clôture        |
| Amortissement                             | 5 051          | 697          |            | -114        | 0                 | 0             | 5 634          |
| <b>Total des amortissements</b>           | <b>4 555</b>   | <b>697</b>   | <b>0</b>   | <b>-114</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>5 634</b>   |
| <b>Immobilisations corporelles nettes</b> | <b>163 069</b> |              |            |             |                   |               | <b>214 245</b> |

(1) : location simple

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

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 m<sup>2</sup>. **Cet ensemble immobilier a fait l'objet de classement en « Immeubles de placement », au 31 Décembre 2017.**

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 25330 k€ au 31 Décembre 2017 (juste valeur pour les immeubles classés en « Immeubles de placement »).

### 7.3. STOCKS

| en milliers d'euros               | Valeur brute<br>au 31/12/2017 | Provisions<br>31/12/2017 | Valeur nette<br>au 31/12/2017 |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Matières premières et fournitures | 166                           |                          | 166                           |
| Stocks immobiliers                | 17 491                        |                          | 17 491                        |
| <b>Total des stocks</b>           | <b>17 657</b>                 | <b>0</b>                 | <b>17 657</b>                 |

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

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

La variation des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 Décembre 2017 s'analyse comme suit :

|                             | SNC<br>CENTRE<br>EURASIA | SNC<br>BONY | H.D.         | ZAIS         | TOUR DU<br>FORUM | Jardins du<br>Bailly | Total         |
|-----------------------------|--------------------------|-------------|--------------|--------------|------------------|----------------------|---------------|
| <b>Stocks au 31/12/2016</b> | <b>315</b>               | <b>84</b>   | <b>3 793</b> | <b>7 068</b> | <b>2 781</b>     | <b>3 070</b>         | <b>17 111</b> |
| + Variation de périmètre    |                          |             |              |              |                  |                      | 0             |
| + Variations nettes stocks  |                          |             | 17           |              |                  | 364                  | 380           |
| <b>Stocks au 31/12/2017</b> | <b>315</b>               | <b>84</b>   | <b>3 810</b> | <b>7 068</b> | <b>2 781</b>     | <b>3 434</b>         | <b>17 491</b> |

**7.4. CREANCES**

| en milliers d'euros  | Valeur brute au<br>31/12/2017 | Provisions<br>31/12/2017 | Valeur nette au<br>31/12/2017 | Valeur nette au<br>31/12/2016 |
|--|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Clients et comptes rattachés</b>                              | <b>22 152</b>                 | <b>-2 812</b>            | <b>19 340</b>                 | <b>10 877</b>                 |
| Avances et acomptes sur cdes                                     | 0                             |                          | 0                             | 0                             |
| Créances opérationnelles<br>(fournisseurs, sociales et fiscales) | 3 745                         | 0                        | 3 745                         | 1 732                         |
| Autres créances  | 4 320                         | 0                        | 4 320                         | 5 706                         |
| Charges constatées d'avance                                      | 710                           |                          | 710                           | 315                           |
| <b>Total des autres créances</b>                                 | <b>8 776</b>                  | <b>0</b>                 | <b>8 776</b>                  | <b>7 753</b>                  |
| <b>Actifs Courants - Total des créances</b>                      | <b>30 928</b>                 | <b>-2 812</b>            | <b>28 116</b>                 | <b>18 629</b>                 |

**7.5. CAPITAUX PROPRES****7.5.1. Capital**

Le capital social s'élève à 3.067.590,07 €, divisé en 7.481.927 actions de 0,41 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées. Aucune opération n'est intervenue sur le premier semestre 2017 sur le capital du Groupe.

La société EURASIA HOTEL, filiale du Groupe, a fait l'objet d'une recapitalisation à l'occasion de l'entrée de nouveaux investissements. Le capital de la société a ainsi été augmenté de 2.000.000 d'euros.

**7.5.2. Réserves**

Au 31 Décembre 2017, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

**7.5.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2017.

**7.5.4. Actions propres**

Des actions de la société SA EURASIA GROUPE sont détenues par le groupe. Elles ont été portées en diminution des réserves consolidées.

Au cours du premier semestre 2017, le Groupe a procédé à deux opérations de rachat et de cession de ses propres actions, ramenant ainsi le montant des titres auto-détenues à 542 948,54 euros.

## 7.6 DETTES FINANCIERES

### Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

| en milliers €                       | Solde<br>31/12/2017 | partie non<br>courante | dont entre 1<br>et 5 ans | dont + 5 ans  | partie<br>courante | Solde<br>31/12/2016 | Variation     |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------|
| Emprunts bancaires                  | 79 013              | 72 222                 | 62 398                   | 9 824         | 6 791              | 52 759              | 26 253        |
| Contrats location financement       | 9 149               | 7 922                  | 5 034                    | 2 888         | 1 227              | 10 178              | -1 029        |
| Concours bancaires                  | 1 113               | 0                      | 0                        | 0             | 1 113              | 1 098               | 15            |
| Dépôts de garantie                  | 5 356               | 5 356                  | 5 356                    | 0             | 0                  | 4 985               | 371           |
| Autres dettes financières           | 19 050              | 16 731                 | 16 731                   | 0             | 2 319              | 14 923              | 4 127         |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>113 681</b>      | <b>102 231</b>         | <b>89 519</b>            | <b>12 712</b> | <b>11 450</b>      | <b>83 944</b>       | <b>29 737</b> |

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<br>31/12/2017 | taux fixe     | taux variable | non<br>rémunérée |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|
| Emprunts bancaires                  | 79 013              | 21 815        | 57 198        | 0                |
| Contrats location financement       | 9 149               | 0             | 9 149         | 0                |
| Concours bancaires                  | 1 113               | 0             | 1 113         | 0                |
| Dépôts de garantie                  | 5 356               | 0             | 0             | 5 356            |
| Autres dettes financières           | 19 050              | 0             | 0             | 19 050           |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>113 681</b>      | <b>21 815</b> | <b>67 460</b> | <b>24 406</b>    |

## 7.7. AUTRES PASSIFS

| en milliers €                                 | Solde<br>31/12/2017 | partie non<br>courante | dont entre 1<br>et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|---|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Provisions pour charges                       | 910                 | 0                      | 0                        | 0            | 910                |
| Dettes sociales                               | 2 669               | 0                      | 0                        | 0            | 2 669              |
| Dettes fiscales                               | 10 520              | 0                      | 0                        | 0            | 10 520             |
| Dettes sur acquisition immeubles de placement | 838                 | 677                    | 677                      | 0            | 161                |
| Autres dettes                                 | 8 250               | 6 065                  | 6 065                    | 0            | 2 184              |
| Produits constatés d'avance                   | 662                 | 0                      | 0                        | 0            | 662                |
| <b>Total des autres passifs</b>               | <b>23 849</b>       | <b>6 742</b>           | <b>6 742</b>             | <b>0</b>     | <b>17 107</b>      |

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

## 7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

| en milliers d'euros                  | 31/12/2017    | 31/12/2016    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Revenus locatifs                     | 25 874        | 25 719        |
| Ventes programmes immobiliers (Vefa) | 2 731         | 3 932         |
| Autres                               | 12 940        | 1 328         |
| <b>Chiffre d'affaires</b>            | <b>41 544</b> | <b>30 979</b> |

**7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL**

| en milliers d'euros  | 31/12/2017   | 31/12/2016    |
|--|--------------|---------------|
| Juste valeur immeubles   | 13 158       | 9 254         |
| Juste valeur droits au bail                                    | -5 441       | 809           |
| <b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b> | <b>7 717</b> | <b>10 063</b> |

**7.10. CHARGES FINANCIERES**

| en milliers d'euros   | 31/12/2017   | 31/12/2016   |
|---|--------------|--------------|
| Intérêts des emprunts et des contrats de location financement | 2 296        | 2 494        |
| Intérêts des comptes courants d'associés                      | -5           | -86          |
| Autres charges & produits                                     | -23          | 59           |
| <b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>                     | <b>2 268</b> | <b>2 467</b> |
| Rémunération de la trésorerie et équivalents                  | 0            | 21           |
| Produits des instruments de couverture                        | 0            | 0            |
| <b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>              | <b>0</b>     | <b>21</b>    |
| <b>Montant net des charges financières (A - B)</b>            | <b>2 268</b> | <b>2 446</b> |

**7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES**

| en milliers d'euros                    | 31/12/2017    | 31/12/2016   |
|--|---------------|--------------|
| Impôts exigibles                       | 239           | 564          |
| impôts différés                        | -6 818        | 4 279        |
| Impôts différés sur activation déficit | 0             | 309          |
| <b>Impôts</b>                          | <b>-6 579</b> | <b>5 152</b> |

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

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

- Au niveau du sous-groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS : +1238k€.
- Au niveau du Groupe EURASIA, hors EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS et ses filiales : +9332k€.

L'impact global au niveau de l'ensemble du Groupe s'établit ainsi à 10 570 euros.

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

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume par ailleurs le mandat du Président Directeur Général de la société EFI. Au 31 Décembre 2017, aucune rémunération n'a été constatée dans les comptes.

**8.2. PARTIES LIEES****- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote**

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

Au 31 Décembre 2017, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 153 248 euros.

**- Avec la société EFI**

EFI dispose à fin décembre 2016 d'une dette vis-à-vis du Groupe EURASIA d'un montant global de 2.224.285 euros.

**8.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

| Société concernée          | Bénéficiaire                           | Nature de la garantie   | Montant dette résiduelle<br>(en K€), hors frais |
|----------------------------|--|---|---|
| SCI BONY                   | SOCIETE GENERALE                       | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€<br>+ caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€<br>(jusqu'en janvier 2016)<br>+ caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers<br>+ délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€ | 1 948   |
| SCI BONY                   | CAISSE D'EPARGNE                       | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ caution EFI : 2 500 K€<br>+ caution Monsieur Wang : 2 500 K€<br>+ privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€  | 1 898   |
| SCI BONY                   | SAAR                                   | + Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env.<br>+ 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%)  | 8 075   |
| EURASIA GESTION PATRIMOINE | CAISSE D'EPARGNE ILE DE France         | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA à hauteur de 5 950 K€<br>+ Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 k€.   | 4 858   |
| SCI EURASIA                | OSEO                                   | Privilège de prêteur de deniers   | 832   |
| SCI EURASIA                | BNP                                    | Privilège de prêteur de deniers   | 779   |
| SCI EURASIA                | SOGEBAIL                               | Crédit bail immobilier  | 148   |
| EURASIA GROUPE             | FRUCTICOMI / OSEO                      | Crédit bail immobilier  | 2 830   |
| 100 Avenue Stalingrad      | BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE | Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV   | 8 000   |
| EURASIA GROUPE             | BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE | - Privilège de Prêteur de deniers<br>- Délégation / cession des loyers  | 5 500   |
| TRANSPLEX                  | BANQUE POSTALE                         | Hypothèque  | 5 037   |
| ZAIS                       | CAISSE D'EPARGNE                       | Hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence (à hauteur de 5M€).<br>Cautionnement personnel, solidaire et indivisible de la société EURASIA GROUPE (à hauteur de 5M€)   | 3 756   |
| ZAIS                       | J.S.B.F. MAREUIL                       | Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier Mareuil  | 5 000   |
| EURASIA GROUPE             | PALATINE                               |   | 2 632   |
| EURASIA GROUPE             | Natixis                                |   | 1 989   |
| EURABAT                    | Natixis                                | Crédit bail immobilier  | 6 170   |
| HERALD                     | LANDESBANK SAAR                        | - Sûreté réelle immobilière sur l'ensemble immobilier Blanc Mesnil<br>- Cessions de créances Dailly<br>- Caution par EURASIA GROUPE à hauteur de 28,5M€   | 26 500  |
| <b>Total</b>               |  |   | <b>59 452</b>                                   |