

EURASIA GROUPE

Société Anonyme au capital de 8.010.025,23 euros

Siège social : 28-34, rue Thomas Edison

92230 GENNEVILLIERS

391 683 240 RCS NANTERRE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2021

Table des matières

A. Rapport d'activité semestriel	3
I. Présentation de la société.....	4
II. Analyse de l'activité	5
III. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2021.....	6
IV. Endettement et trésorerie du groupe.....	6
V. Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2021	7
VI. Perspectives.....	7
VII. Arrêté des comptes	7

A. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

1.1 La Société

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 compartiment GROWTH d'EURONEXT PARIS.

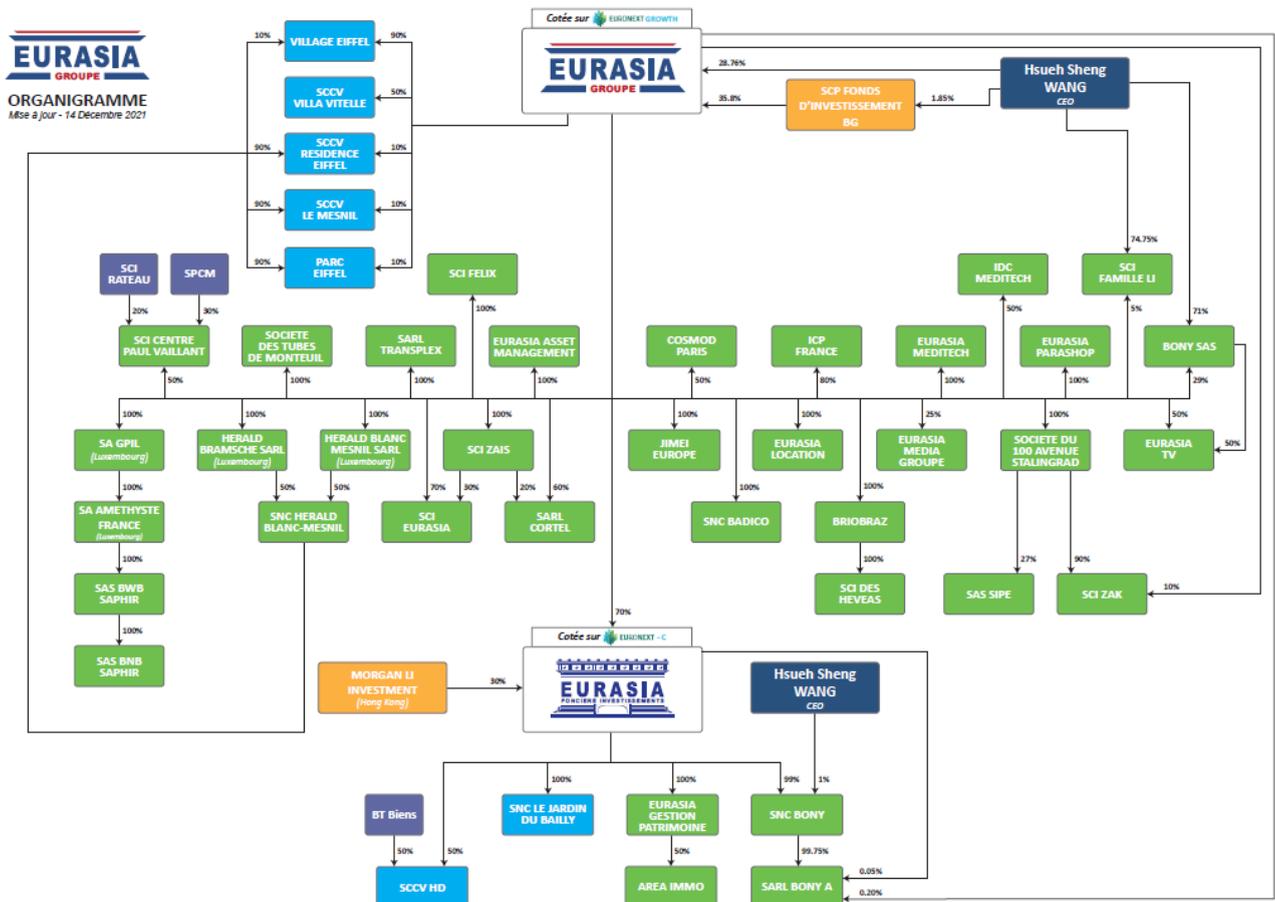
EURASIA GROUPE est une société immobilière dont l'activité consiste principalement dans la gestion d'un parc immobilier détenu en propre ou par des tiers. Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Le Groupe EURASIA GROUPE contrôle notamment la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, société dont les titres sont cotés sur le compartiment C d' EURONEXT PARIS.

Les comptes consolidés au 30 juin 2021 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

EURASIA GROUPE est dirigée par WANG Hsueh Sheng en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur général.

1.2 Le Groupe



2. ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Le total des produits d'exploitation consolidé de la période s'établit à 18 373 K€ au 30 juin 2021 contre 18 573 K€ au 30 juin 2020

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2021 à 6.472 à l'identique au 30 Juin 2020.

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

- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis et à Saint Vrain ;

2.3 Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Total bilan	292 518	268 548
Total des capitaux propres (y.c. intérêts hors Groupe)	130 600	125 156
Total passif non courant	98 460	98 406
Total passif courant	54 073	44 985
Produit d'exploitation	18 373	18 573
Résultat d'exploitation	1 353	2 328
Résultat net des sociétés intégrées	2 768	(1 143)
Résultat net part du groupe	2 533	(1 486)
Résultat par action	0.347	(0.203)

3. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE DU 01^{er} JANVIER 2021 AU 30 JUIN 2021

La société n'a pas connaissance des événements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise du COVID-19 qui pourrait avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et de sa performance.

dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, série que sans toutefois difficilement chiffrable à la date de rédaction de la présente annexe au compte et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

4. ENDETEMENT ET TRÉSORERIE DU GROUPE

4.1 Endettement

L'endettement du Groupe au 30 Juin 2021 s'élève à 57 069 K€ contre 64 378 K€ au 30 juin 2020, se répartissant ainsi :

En milliers d'€	Solde 30/06/2021	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante	Solde 30/06/2020
Emprunts bancaires	46 017	40 193	36 075	4 118	5 823	47 984
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	92	0	0	0	92	5 701
Dépôt de garantie	5 963	5 963	5 963	0	0	5 701
Autres dettes financières	4 997	4 904	1 904	0	93	6 632
Total des dettes financières	57 069	51 061	43 943	4 118	6 008	60 501

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 30/06/2021	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Provision sur charges	413	0	0	0	413
Dettes sociales	635	0	0	0	635
Dettes fiscales	21 233	0	0	0	21 233
Dettes sur acquisition immeuble de destin	108	0	0	0	108
Autres dettes financières	22 514	7 673	8 578	0	14 843
Produits constatés d'avance	37	0	0	0	37
Total des dettes financières	44 941	7 673	7 673	0	37 268

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

4.2 Trésorerie au 30 juin 2021

Le détail de trésorerie à la période s'analyse en les termes :

DETAIL DE LA TRESORERIE	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019
Trésorerie Actif	9 512	9 117	5 209
Trésorerie Passif	92	205	194
Total	9 420	8 913	5 015

5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DU SEMESTRE

Aucun évènement significatif

6. PERSPECTIVES

La société EURASIA GROUPE envisage de réaliser de nouveaux investissements qui devront répondre à un double objectif :

- Satisfaire les besoins des clients locataires qui recherchent de nouveaux espaces ;
- Diversifier des activités du Groupe par la diversification de ses activités en développant la promotion immobilière

Dès lors, le développement régulier de notre parc immobilier devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2021.

Le Groupe poursuit sa politique d'acquisition de foncier et immobilier en diversifiant ses activités dans le domaine de la promotion immobilière qui dont les résultats se traduiront en 2022.

7. ARRÊTE DES COMPTES

Les administrateurs d'EURASIA GROUPE se sont réunis le 22 décembre 2022 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

CONTACT

Monsieur Philippe ANDRE, Directeur juridique Groupe et responsable des relations actionnaires
philippe@curasiagroupe.com – 07 85 87 81 09

B. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2021

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés semestriels
au 30 Juin 2021

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

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

Comptes consolidés au 30 Juin 2021

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	30/06/2021	31/12/2020
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	30 556	30 361
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	203 247	199 689
Immobilisations financières		10 495	6 603
Titres mis en équivalence		7 166	6 996
Impôts différés Actif		1 151	1 151
Total Actif non courants		253 605	245 789
Stocks et en-cours	7.3	6 472	6 744
Clients et comptes rattachés	7.4	17 248	18 266
Autres créances	7.4	5 681	4 408
Trésorerie et équivalents		9 512	23 177
Total Actifs courants		38 913	52 595
Total Actif		292 518	298 384
PASSIF	Notes	30/06/2021	31/12/2020
En milliers euros			
Capital	7.5	8 010	8 000
Primes liées au capital	7.5	7 220	7 220
Reserves consolidées part Groupe	7.5	112 837	101 169
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		2 533	13 617
Total Capitaux Propres - part du Groupe		130 600	130 006
Intérêts Hors Groupe		9 385	9 698
Total capitaux propres		139 985	139 704
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	51 061	54 314
Impôts différés Passif		39 726	39 388
Autres passifs non courants	7.7	7 673	7 166
Total Passifs non courants		98 460	100 868
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	414	506
Dettes financières courantes	7.6	6 008	6 187
Fournisseurs		10 795	14 312
Autres passifs courants	7.7	36 856	36 807
Total Passifs courants		54 073	57 812
Total Passif		292 518	298 384

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	30/06/21	31/12/20
Chiffre d'affaires	7.8	17 134	45 821
Production stockée		-19	35
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		1 258	827
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	0	22 749
Total Produits d'exploitation		18 373	69 432
Achats consommés		-2 931	-13 631
Autres charges d'exploitation		-8 956	-16 772
Impôts et taxes		-2 656	-4 773
Charges de personnel		-1 285	-2 186
Variations nettes des amortissements et provisions		487	-6 637
Autres charges		-1 678	-359
Total Charges d'exploitation		-17 019	-44 358
Résultat d'exploitation		1 353	25 075
Résultat financier	7.10	-1 091	-1 194
Résultat courant des sociétés intégrées		263	23 881
Résultat exceptionnel		112	-4 161
Impôts sur les bénéfices	7.11	2 222	-5 762
Résultat net des sociétés intégrées		2 598	13 957
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		170	456
Résultat net de l'ensemble consolidé		2 768	14 414
Part revenant aux intérêts minoritaires		235	796
Résultat net de l'ensemble part du groupe		2 533	13 617
Résultat par actions (en Euros)		0,347	1,864
Résultat dilué par action (en Euros)		0,347	1,864

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2021	31/12/2020
Résultat de la période		2 768	14 414
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		2 768	14 414

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2020	8 000	7 219	-1 208	102 378	13 617	9 698	139 704
Résultat global consolidé					2 533	235	2 768
Affectation du résultat				13 617	-13 617		0
Augmentation du capital	10						10
Divers (y compris variation de périmètre)				-1 589		-547	-2 135
Opérations sur actions propres			-360				-360
Situation au 30/06/2021	8 010	7 219	-1 568	114 406	2 533	9 385	139 985

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé	2 768	14 414
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	-600	9 847
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-170	-456
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	0	-22 749
Impôts différés	338	3 524
Capacité d'autofinancement	2 336	4 580
Var. stocks	272	2 230
Var. créances clients et autres débiteurs	-1 273	-6 458
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-3 467	20 449
Variation nette des actifs et passifs courants	-4 468	16 222
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-2 132	20 802
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-4 028	-6 960
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	117	15 505
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-4 346	-1 404
Var. autres passifs courants / non courants	506	-2 804
Incidences variations de périmètre	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-7 751	4 338
Emprunts obtenus	0	7 228
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-3 340	-14 189
Apports en capital / Opérations sur capital filiales	10	0
Opérations sur actions propres	-360	-200
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	-3 690	-7 161
Variation nette de trésorerie	-13 573	17 978
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	22 993	5 015
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	9 420	22 993

Détail de la trésorerie	30/06/2021	31/12/2020
Trésorerie Actif	9 512	23 177
Trésorerie Passif	92	184
Total	9 420	22 993

Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 2021

Note 1. Informations générales

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

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

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

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

Les comptes consolidés, au 30 Juin 2021, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées

COVID : la pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe EFl, pour les raisons suivantes :

- La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
- La plupart des biens, propriété du Groupe, vise l'immobilier logistique et commercial (grossiste d'import et export) autour de la première couronne d'Ile-de-France, dont la classe d'actif n'est pas particulièrement affectée par la crise Covid-19 ;
- La stabilité de l'état locatif global du groupe en 2021.

La pandémie du Covid-19 n'a pas eu d'impact sur la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur sur les comptes consolidés du groupe EURASIA au 30 juin 2021.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2021 dans le groupe.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 Juin 2021

La société n'a pas connaissance d'événements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise du Covid-19 qui pourraient avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et sa performance.

Dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Toutefois, notre analyse ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Le Groupe EURASIA a établi les comptes consolidés au 30 juin 2020, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2021 n'ont pas eu d'incidence sur les

comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1er janvier 2023
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », adoptés par l'Union européenne le 13 janvier 2021. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15
- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 », publiés le 31 mars 2021. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid-19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid-19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, sans impact sur les comptes :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers- Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers - Practice Statement 2 – Disclosure of Accounting Policies », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables
- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles - Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.

- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattache à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation

conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 30 Juin 2021. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

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

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

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

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

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

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

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

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

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

Variation de juste valeur =

Valeur de marché à la clôture de l'exercice

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

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

- Méthodologie d'expertise :

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

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

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

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.10. PASSIFS FINANCIERS

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

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

5.11. CRÉANCES

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

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

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins

équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

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

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

5.14. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%
BONY A	SARL	intégration globale	97,8%
DUBLIN	SCI	intégration globale	35,0%
HD	SCICV	intégration globale	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	70,0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50,0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50,0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50,0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%
SCI FELIX	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%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%
HERALD BRAMSCHE	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%
Entités fusionnées avec EFI au 31 décembre 2020			
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,00%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,00%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

GPIL SA et ses filiales Améthyste France, BwB Saphir et BnB Saphir sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Les sociétés 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

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur le premier semestre 2021.

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	30 286					30 286
Autres immobilisations incorporelles	867		12			855
Ecart d'acquisition	990					990
Total	32 143	0	12	0	0	32 131
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	792		207			585
Total des amortissements	792	0	207	0	0	585
Total net	31 351					31 546

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

Les écarts d'acquisition ne font l'objet d'aucun amortissement. Leur valeur est suivie à chaque clôture. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 30 Juin 2021.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	179 514						179 514
Autres immobilisations corporelles	30 063	4 028	0				34 092
Total valeurs brutes	209 577	4 028	0	0	0	0	213 606
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	9 888	470					10 359
Total des amortissements	9 888	470	0	0	0	0	10 359
Immobilisations corporelles nettes	199 689						203 247

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

Le Groupe ne dispose plus au 30 Juin 2021 d'ensembles immobiliers financés dans le cadre de contrats de location-financement et classés en « Immeubles de placement »).

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2021	Provisions 30/06/2021	Valeur nette au 30/06/2021	Valeur nette au 31/12/2020
Matières premières et fournitures	2 227		2 227	2 525
Stocks immobiliers	4 245		4 245	4 219
Total des stocks	6 472	0	6 472	6 744

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

- La société EFI sur le site du Havre.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 30 Juin 2021 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	90	0	0	2 565	4 219
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks						26	26
Stocks au 30/06/2021	1 481	84	90	0	0	2 590	4 245

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2021	Provisions 30/06/2021	Valeur nette au 30/06/2021	Valeur nette au 31/12/2020
Clients et comptes rattachés	22 089	-4 842	17 248	18 266
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 087	0	4 087	3 366
Autres créances	1 560	0	1 560	958
Charges constatées d'avance	34		34	84
Total des autres créances	5 681	0	5 681	4 408
Actifs Courants - Total des créances	27 770	-4 842	22 928	22 674

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Le capital social s'élève à 8 000 000 €, divisé en 7.486.708 actions de 1,06856 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

7.5.2. Réserves

Au 30 Juin 2021, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2021.

7.5.4. Actions propres

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

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

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	Solde 30/06/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2020
Emprunts bancaires	46 017	40 193	36 075	4 118	5 823	47 984
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	92	0	0	0	92	184
Dépôts de garantie	5 963	5 963	5 963	0	0	5 701
Autres dettes financières	4 997	4 904	1 904	0	93	6 632
Total des dettes financières	57 069	51 061	43 943	4 118	6 008	60 501

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

Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	Solde 30/06/2021	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	46 017	17 913	28 104	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	92	0	92	0
Dépôts de garantie	5 963	0	0	5 963
Autres dettes financières	4 997	0	0	4 997
Total des dettes financières	57 069	17 913	28 196	10 960

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 30/06/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	413	0	0	0	413
Dettes sociales	635	0	0	0	635
Dettes fiscales	21 233	0	0	0	21 233
Dettes sur acquisition immeubles de placement	108	0	0	0	108
Autres dettes	22 514	7 673	7 673	0	14 842
Produits constatés d'avance	37	0	0	0	37
Total des autres passifs	44 941	7 673	7 673	0	37 268

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	16 151	22 787
Ventes programmes immobiliers	0	11 632
Autres	982	11 403
Chiffre d'affaires	17 134	45 821

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Juste valeur immeubles	0	23 706
Juste valeur droits au bail	0	-957
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	0	22 749

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	619	1 083
Intérêts des comptes courants d'associés	472	130
Autres charges & produits	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	1 091	1 213
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	19
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	19
Montant net des charges financières (A - B)	1 091	1 194

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Impôts exigibles	-2 561	2 238
impôts différés	338	3 524
Impôts différés sur activation déficit	0	0
Impôts	-2 222	5 762

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

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

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume par ailleurs le mandat du Président Directeur Général de la société EFI. Au 30 Juin 2021, 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.

Au 30 Juin 2021, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 000 057 euros.

- Avec la société EFI

Au 30 Juin 2021, EFI a une créance d'un montant de 13 653 971 euros, hors intérêts à recevoir de 67 838 euros.

8.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY A	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2228K€ + cession dailly des loyers + Hypothèque conventionnelle à hauteur de 150k€ et prorogation de l'inscription de l'hypothèse conventionnelle pour un montant de 2078k€.	1 952
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€	1 350
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%)	6 588
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	324
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	403
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 678
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€)	2 321
EURASIA GROUPE	PALATINE		1 285
STM	RIVERBANK S.A.	- Caution solidaire de la société mère EURASIA GROUPE S.A. - Hypothèque portant sur l'ensemble immobilier sis 13 Rue de la Division Leclerc et 6 rue de Verdun, 93350 LE BOURGET.	5 000
HERALD	LANDESBANK SAAR	- Sûreté réelle immobilière sur l'ensemble immobilier Blanc Mesnil - Cessions de créances Dailly - Caution par EURASIA GROUPE à hauteur de 28,5M€	23 116
Total			46 017