

EURASIA GROUPE SA

AU CAPITAL DE 3 067 590 EUROS

*28/34 RUE THOMAS EDISON – 92 230 GENNEVILLIERS
R.C.S: 391 683 240 RCS NATERRE*

***RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES***

EXERCICE DU 01 JANVIER 2020 AU 31 DECEMBRE 2020

Cabinet SAFIR AUDIT

Siège social : 49A RUE RAOUL BLANCHARD, 59500 DOUAI

Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

Cabinet BERNARD CARETTI

Siège social : 49A RUE RAOUL BLANCHARD, 59500 DOUAI

Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI

A l'assemblée générale de la société EURASIA GROUPE SA,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA GROUPE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Fondement de l'opinion

1) Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

2) Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Bernard CARETTI
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

SAFIR-AUDIT
Commissaires aux comptes

III. Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Nos appréciations ont notamment porté sur :

- *L'évaluation à leur juste valeur des immeubles de placement,*
- *La correcte comptabilisation des impôts différés,*
- *La comptabilisation des retraitements consolidés selon les normes IFRS.*

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la les texte légaux et réglementaires relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.



Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés.

V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

VI. Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;*
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;*
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;*
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.*

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.*
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que l'opinion exprimée sur ces comptes.*

Fait à DOUAI, le 23 juin 2021

*M. Samuel DEREGNAUCOURT
COMMISSAIRE AUX COMPTES*



*M. Bernard CARETTI
COMMISSAIRE AUX COMPTES*



EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2020

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 2020

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2020	31/12/2019
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	30 361	31 696
Ecart d'acquisition	7.1	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	199 689	192 358
Immobilisations financières		6 603	6 725
Titres mis en équivalence		6 996	6 539
Impôts différés Actif		1 151	1 151
Total Actif non courants		245 789	239 460
Stocks et en-cours	7.3	6 744	8 975
Clients et comptes rattachés	7.4	18 266	10 893
Autres créances	7.4	4 408	5 721
Trésorerie et équivalents		23 177	5 209
Total Actifs courants		52 595	30 797
Total Actif		298 384	270 257
PASSIF	Notes	31/12/2020	31/12/2019
En milliers euros			
Capital	7.5	8 000	3 068
Primes liées au capital	7.5	7 220	15 353
Reserves consolidées part Groupe	7.5	101 169	95 374
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		13 617	3 705
Total Capitaux Propres - part du Groupe		130 006	117 499
Intérêts Hors Groupe		9 698	8 319
Total capitaux propres		139 704	125 818
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	54 314	58 487
Impôts différés Passif		39 388	35 863
Autres passifs non courants	7.7	7 166	9 970
Total Passifs non courants		100 868	104 320
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	506	464
Dettes financières courantes	7.6	6 187	8 985
Fournisseurs		14 312	11 069
Autres passifs courants	7.7	36 807	19 600
Total Passifs courants		57 812	40 118
Total Passif		298 384	270 257

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/20	31/12/19
Chiffre d'affaires	7.8	45 821	51 095
Production stockée		35	-36
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		827	248
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	22 749	-476
Total Produits d'exploitation		69 432	50 831
Achats consommés		-13 631	-10 846
Autres charges d'exploitation		-16 772	-20 062
Impôts et taxes		-4 773	-7 037
Charges de personnel		-2 186	-4 438
Variations nettes des amortissements et provisions		-6 637	-2 370
Autres charges		-359	-189
Total Charges d'exploitation		-44 358	-44 943
Résultat d'exploitation		25 075	5 889
Résultat financier	7.10	-1 194	-1 994
Résultat courant des sociétés intégrées		23 881	3 894
Résultat exceptionnel		-4 161	-146
Impôts sur les bénéfices	7.11	-5 762	-985
Résultat net des sociétés intégrées		13 957	2 763
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		456	1 503
Résultat net de l'ensemble consolidé		14 414	4 266
Part revenant aux intérêts minoritaires		796	561
Résultat net de l'ensemble part du groupe		13 617	3 705
Résultat par actions (en Euros)		1,864	0,507
Résultat dilué par action (en Euros)		1,864	0,507

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de la période		14 414	4 266
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		14 414	4 266

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2019	3 068	15 352	-1 008	96 620	3 467	8 319	125 818
Résultat global consolidé					13 617	796	14 414
Affectation du résultat				3 467	-3 467		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)	4 932	-8 133		2 291		582	-327
Opérations sur actions propres			-200				-200
Situation au 31/12/2020	8 000	7 219	-1 208	102 378	13 617	9 698	139 704

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé	14 414	4 266
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	9 847	2 129
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-456	-1 503
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-22 749	476
Impôts différés	3 524	-1 976
Capacité d'autofinancement	4 580	3 391
Var. stocks	2 230	7 022
Var. créances clients et autres débiteurs	-6 458	13 642
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	20 449	-12 000
Variation nette des actifs et passifs courants	16 222	8 665
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	20 802	12 056
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-6 960	-1 661
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	15 505	12 600
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-1 404	-519
Var. autres passifs courants / non courants	-2 804	-1 716
Incidences variations de périmètre	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	4 338	8 704
Emprunts obtenus	7 228	0
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-14 189	-19 678
Apports en capital / Opérations sur capital filiales	0	0
Opérations sur actions propres	-200	23
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	-7 161	-19 655
Variation nette de trésorerie	17 978	1 106
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	5 015	3 909
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	22 993	5 015

Détail de la trésorerie	31/12/2020	31/12/2019
Trésorerie Actif	23 177	5 209
Trésorerie Passif	184	194
Total	22 993	5 015

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2020

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 2020, 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.

EURASIA GROUPE a procédé, le 6 janvier 2012, à l'acquisition de 99,83% de la société cotée SA MB RETAIL EUROPE, puis à la cession le 7 janvier 2012 de 29,83% du capital de cette société à Morgan LI INVESTMENT GROUP LIMITED, ramenant ainsi sa participation à 70%. A la date de son acquisition par EURASIA GROUPE, la société SA MB RETAIL EUROPE n'avait plus d'activité. Par la suite, les titres des sociétés SNC CENTRE EURASIA et SCI BONY ont été cédés par EURASIA GROUPE à la société EFI afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Groupe a réalisé les principales opérations suivantes :

- Cession de l'ensemble immobilier détenu par la filiale TOUR DU FORUM : il s'agit d'un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial, situés 2, avenue du 8 mai 1945 à Sarcelles.
- Au cours du deuxième semestre 2020, le groupe a procédé à la fusion-absorption (transmission universelle de patrimoine) de ses filiales :
 - La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
 - La SNC TOUR DU FORUM.
- La société BONY SNC a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 à 2018. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 129 k€.
- La société ZEN EGP a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 et 2017. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 180 k€.
- Cession de l'ensemble immobilier détenu par RIWA (Rue de Verdun, La Courneuve).
- Levée de l'option d'achat rattachée au crédit-bail de l'ensemble immobilier détenu par EURABAT (Boulevard Felix Faure, Aubervilliers) suivie de sa cession.
- Le Groupe a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel de son prêt auprès de la SOCIETE GENERALE et obtenu un nouveau financement d'un montant de 2228 k€ pour une durée de 7 ans.
- Le Groupe a conclu une promesse de vente portant sur des terrains sis au Blanc-Mesnil (93150) – 5 et 7 rue du Parc. Un dépôt de garantie d'un montant global de 12600k€ a été encaissé par le Groupe.
- Le Groupe a réévalué ses ensembles immobiliers sis au Blanc-Mesnil (93150) – 5 et 7 rue du Parc, classés en IMMEUBLES DE PLACEMENT, suite notamment à la possibilité de réaliser un projet à court terme de 700 logements.

- COVID : la pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe, pour les raisons suivantes :
 - La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
 - La bonne performance du quatrième trimestre 2020, justifiée par de nombreuses opérations en hausse sur l'ensemble des classes d'actifs détenus par le Groupe ;
 - 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 2020.

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 31 décembre 2020.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2020 dans le groupe.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2020

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 31 décembre 2020, 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 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2020 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2020 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;

- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020. Ces amendements permettent de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable du risque couvert, permettant ainsi de sécuriser les relations de couvertures existantes ou à venir jusqu'à la levée de ces incertitudes.

L'amendement ci-dessous, d'application optionnelle aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2020, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid 19 », adoptés par l'Union européenne le 9 octobre 2020. 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.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2020, 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.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 :

- 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. Cette norme est sans impact sur les comptes ;
- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB ;
- 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 à 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 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 », publiés le 27 août 2020

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 2020. 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 IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

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

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

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

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

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

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%
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	80,0%
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 BRAMSCHÉ	SARL	intégration globale	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%
SOCIÉTÉ 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 l'exercice.

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	31 243				-957	30 286
Autres immobilisations incorporelles	867					867
Ecart d'acquisition	990					990
Total	33 100	0	0	0	-957	32 143
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	413	379				792
Total des amortissements	413	379	0	0	0	792
Total net	32 686					31 351

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 31 décembre 2020.

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	175 258		19 450			23 706	179 514
Autres immobilisations corporelles	23 723	6 960	619				30 063
Total valeurs brutes	198 981	6 960	20 069	0	0	23 706	209 577
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	6 623	3 265					9 888
Total des amortissements	6 623	3 265	0	0	0	0	9 888
Immobilisations corporelles nettes	192 358						199 689

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 31 décembre 2020 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 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Matières premières et fournitures	2 525		2 525	224
Stocks immobiliers	4 219		4 219	8 751
Total des stocks	6 744	0	6 744	8 975

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 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 31 décembre 2020 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2019	1 420	84	90	0	2 781	4 376	8 751
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks	61				-2 781	-1 811	-4 531
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	90	0	0	2 565	4 219

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Clients et comptes rattachés	23 824	-5 558	18 266	10 893
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	3 366	0	3 366	3 279
Autres créances	958	0	958	2 340
Charges constatées d'avance	84		84	102
Total des autres créances	4 408	0	4 408	5 721
Actifs Courants - Total des créances	28 232	-5 558	22 674	16 614

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Le Groupe a procédé à l'augmentation du capital de la société mère par incorporation des réserves.

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 31 décembre 2020, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2020.

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 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2019
Emprunts bancaires	47 984	42 259	35 486	6 773	5 725	45 091
Contrats location financement	0	0	0	0	0	5 195
Concours bancaires	184	0	0	0	184	194
Dépôts de garantie	5 701	5 701	5 701	0	0	4 908
Autres dettes financières	6 632	6 354	6 354	0	278	12 084
Total des dettes financières	60 501	54 314	47 541	6 773	6 187	67 472

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

Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	Solde 31/12/2020	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	47 984	17 913	30 071	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	184	0	184	0
Dépôts de garantie	5 701	0	0	5 701
Autres dettes financières	6 632	0	0	6 632
Total des dettes financières	60 501	17 913	30 256	12 333

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	506	0	0	0	506
Dettes sociales	569	0	0	0	569
Dettes fiscales	21 496	0	0	0	21 496
Dettes sur acquisition immeubles de placement	206	0	0	0	206
Autres dettes	21 531	7 166	7 166	0	14 365
Produits constatés d'avance	171	0	0	0	171
Total des autres passifs	44 479	7 166	7 166	0	37 313

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	22 787	33 892
Ventes programmes immobiliers	11 632	2 075
Autres	11 403	15 128
Chiffre d'affaires	45 821	51 095

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur immeubles	23 706	4 407
Juste valeur droits au bail	-957	-4 883
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	22 749	-476

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 083	1 723
Intérêts des comptes courants d'associés	130	146
Autres charges & produits	0	126
Intérêts et charges assimilées (A)	1 213	1 994
Rémunération de la trésorerie et équivalents	19	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	19	0
Montant net des charges financières (A - B)	1 194	1 994

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Impôts exigibles	2 238	2 961
impôts différés	3 524	-1 976
Impôts différés sur activation déficit	0	0
Impôts	5 762	985

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 31 décembre 2020, 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 2020, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 941 397 euros.

- Avec la société EFI

Au 31 décembre 2020, EFI a une créance d'un montant de 13 812 222 euros, hors intérêts à recevoir de 85794 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€.	2 103
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€	1 433
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%)	6 800
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	422
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	467
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 877
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€)	2 577
EURASIA GROUPE	PALATINE		1 414
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€	23 891
Total			47 984