

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2022

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 2022

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	30 675	30 501
Ecart d'acquisition	7.1	710	710
Immobilisations corporelles	7.2	360 571	252 643
Immobilisations financières		8 667	5 523
Titres mis en équivalence		68	68
Impôts différés Actif		1 151	1 151
Total Actif non courants		401 842	290 596
Stocks et en-cours	7.3	3 622	7 143
Clients et comptes rattachés	7.4	12 147	21 015
Autres créances	7.4	15 538	6 178
Trésorerie et équivalents		3 315	1 449
Total Actifs courants		34 622	35 785
Total Actif		436 464	326 380

PASSIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
En milliers euros			
Capital	7.5	8 095	8 095
Primes liées au capital	7.5	7 220	7 220
Reserves consolidées part Groupe	7.5	206 389	124 237
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		5	23 733
Total Capitaux Propres - part du Groupe		221 710	163 286
Intérêts Hors Groupe		9 610	9 145
Total capitaux propres		231 319	172 431
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	93 568	51 021
Impôts différés Passif		56 897	49 896
Autres passifs non courants	7.7	0	0
Total Passifs non courants		150 466	100 917
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	6 610	411
Dettes financières courantes	7.6	5 821	6 200
Fournisseurs		7 573	16 062
Autres passifs courants	7.7	34 675	30 360
Total Passifs courants		54 679	53 033
Total Passif		436 464	326 380

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/22	31/12/21
Chiffre d'affaires	7.8	31 446	32 234
Production stockée		-39	24
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		484	1 787
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	24 572	30 963
Total Produits d'exploitation		56 463	65 007
Achats consommés		-3 794	-2 849
Autres charges d'exploitation		-23 314	-18 043
Impôts et taxes		-4 116	-4 194
Charges de personnel		-2 248	-2 397
Variations nettes des amortissements et provisions		4 935	633
Autres charges		-2 650	-2 223
Total Charges d'exploitation		-31 187	-29 072
Résultat d'exploitation		25 276	35 935
Résultat financier	7.10	-6 750	-1 586
Résultat courant des sociétés intégrées		18 526	34 349
Résultat exceptionnel		-11 800	-1 897
Impôts sur les bénéfices	7.11	-6 711	-8 603
Résultat net des sociétés intégrées		15	23 849
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		0	-121
Résultat net de l'ensemble consolidé		15	23 728
Part revenant aux intérêts minoritaires		9	-5
Résultat net de l'ensemble part du groupe		5	23 733

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Résultat de la période		15	23 728
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		15	23 728

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2021	8 095	7 219	-1 756	125 995	23 733	9 145	172 432
Résultat global consolidé					5	9	15
Affectation du résultat				23 733	-23 733		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				58 542		455	58 997
Opérations sur actions propres			-124				-124
Situation au 31/12/2022	8 095	7 219	-1 880	208 270	5	9 610	231 319

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé	15	23 728
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	4 744	524
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	0	121
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-24 572	-30 963
Impôts différés	-150	7 684
Capacité d'autofinancement	-19 962	1 094
Var. stocks	3 520	-399
Var. créances clients et autres débiteurs	-492	-4 520
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-4 174	-4 696
Variation nette des actifs et passifs courants	-1 145	-9 614
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-21 108	-8 520
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-1 534	-9 607
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	7 441	12 897
Augmentation, diminution des immobilisations financières	-3 132	1 804
Var. autres passifs courants / non courants	0	-7 166
Incidences variations de périmètre	-29 244	-2 850
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-26 469	-4 923
Emprunts obtenus	50 000	0
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-7 906	-7 764
Apports en capital / Opérations sur capital filiales		95
Opérations sur actions propres	124	-548
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	42 217	-8 217
Variation nette de trésorerie	-5 360	-21 659
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1 334	22 993
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	3 125	1 334

Détail de la trésorerie	31/12/2022	31/12/2021
Trésorerie Actif	3 315	1 449
Trésorerie Passif	190	115
Total	3 125	1 334

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022, le Groupe a réalisé les principales opérations suivantes :

- Le Groupe EURASIA a procédé à l'émission d'obligations simples, au profit d'un souscripteur unique, d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune, pour un montant nominal global de 35 000 000 euros portant intérêt à un taux fixe de 8,5% l'an et venant à échéance le 20 juillet 2024. Ces opérations sont accompagnées par la mise en place d'une fiducie en garantie des prêts octroyés.
- Le Groupe a cédé plusieurs de ses ensembles immobiliers détenus au Havre.
- Acquisition de 100% des parts de la SCI Tour La Villette, propriétaire de la Tour La Villette à Aubervilliers (93), 6 rue Emile Reynaud à PARIS 19^{ème}.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2022

- Néant

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2022 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; les amendements précisent que le produit de la vente, ainsi que les coûts correspondants, avant l'utilisation prévue de l'immobilisation corporelle doivent être comptabilisés en résultat net, plutôt qu'en moins du coût de l'immobilisation ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. 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 IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; ils apportent des précisions pour éviter les conséquences imprévues en cas de regroupement d'entreprises ;
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Elles apportent des clarifications à quatre normes : IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; 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 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; 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 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; 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.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, 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 – report de la date d'entrée en vigueur de ces amendements », publiés le 11 septembre 2014 et le 17 décembre 2015 ;
- Amendements à IFRS 17 « Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives », publiés le 9 décembre 2021 ; Une entité qui choisit d'appliquer l'amendement l'applique lorsqu'elle applique IFRS 17 pour la première fois ;
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché 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.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, sans impact sur les comptes :

- 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 2024 selon l'IASB ;
Amendements IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail », publiée le 22 septembre 2022 et non adoptée par l'UE ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2024 selon l'IASB.

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 2022. 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 (TUP)	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%
TOUR DE LA VILLETTE	SCI	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%
Améthyste France	SA	intégration globale	100,0%
Bwb Saphir	SAS	intégration globale	100,0%
BnB Saphir	SCI	intégration globale	100,0%
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 MEDITECH	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%
PARC EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
RESIDENCE EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
BADICO	SNC	intégration globale	100,0%
HEVEAS	SCI	intégration globale	100,0%
LE MESNIL	SCCV	intégration globale	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%

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 d'intégration globale suite à la prise de contrôle de ces entités.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Entrée dans le périmètre de consolidation de la SCI TOUR DE LA VILLETTE.

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				635	30 921
Autres immobilisations incorporelles	775	572	1 033			314
Ecart d'acquisition	710					710
Total	31 771	572	1 033	0	635	31 945
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	560					560
Total des amortissements	560	0	0	0	0	560
Total net	31 211					31 385

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 2022.

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	214 484				100 000	23 936	338 420
Autres immobilisations corporelles	48 867	962	19 528				30 301
Total valeurs brutes	263 351	962	19 528	0	100 000	23 936	368 722
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	10 709	-2 558					8 151
Total des amortissements	10 709	-2 558	0	0	0	0	8 151
Immobilisations corporelles nettes	252 643						360 571

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

L'ensemble immobilier détenu par la SCI TOUR DE LA VILLETTE, entrée dans le périmètre de consolidation en 2022, a été évalué à 100M€ en juste valeur.

Le Groupe ne dispose plus au 31 décembre 2022 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 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Matières premières et fournitures	3 640	2 645	995	3 338
Stocks immobiliers	2 627		2 627	3 805
Total des stocks	6 268	2 645	3 623	7 143

Le stock immobilier représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les entités du Groupe.

Le groupe a procédé à la cession des stocks immobiliers détenus au Havre.

Le Groupe dispose par ailleurs de stocks de fournitures principalement constituées de masques.

La variation des stocks immobiliers entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2021	1 481	0	90	0	0	2 597	4 167
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks	-1 481					-59	-1 540
Stocks au 31/12/2022	0	0	90	0	0	2 538	2 627

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Clients et comptes rattachés	14 444	-2 297	12 147	21 015
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 851	0	4 851	6 092
Autres créances	9 405	0	9 405	66
Charges constatées d'avance	1 282		1 282	20
Total des autres créances	15 538	0	15 538	6 178
Actifs Courants - Total des créances	29 982	-2 297	27 685	27 193

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 8 094 882,81 €, divisé en 7 575 503 actions de 1.06 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

7.5.2. Réserves

Au 31 décembre 2022, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2022.

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 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2021	Variation
Emprunts bancaires & Obligataires	73 238	67 851	66 847	1 004	5 387	47 251	25 987
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	190	0	0	0	190	115	75
Dépôts de garantie	6 264	6 264	6 264	0	0	5 777	486
Autres dettes financières	19 697	19 454	19 454	0	244	4 077	15 620
Total des dettes financières	99 389	93 568	92 565	1 004	5 821	57 220	42 169

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 31/12/2022	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & Obligataires	73 238	15 026	58 212	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	190	0	190	0
Dépôts de garantie	6 264	0	0	6 264
Autres dettes financières	19 697	0	0	19 697
Total des dettes financières	99 389	15 026	58 402	25 961

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	6 610	0	0	0	6 610
Dettes sociales	455	0	0	0	455
Dettes fiscales	18 440	0	0	0	18 440
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0
Autres dettes	15 757	0	0	0	15 757
Produits constatés d'avance	24	0	0	0	24
Total des autres passifs	41 286	0	0	0	41 286

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	27 154	25 811
Ventes programmes immobiliers	0	0
Autres	4 293	6 422
Chiffre d'affaires	31 446	32 234

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur immeubles	23 936	30 963
Juste valeur droits au bail	635	0
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	24 572	30 963

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	6 718	1 369
Intérêts des comptes courants d'associés	-24	215
Autres charges & produits	56	1
Intérêts et charges assimilées (A)	6 750	1 586
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	6 750	1 586

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Impôts exigibles	-290	919
impôts différés	-150	7 684
Impôts différés sur activation déficit	0	0
Impôts	-440	8 603

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 2022, 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 2022, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 060 569 euros.

- Avec la société EFI

- Au 31 Décembre 2022, EFI a une créance d'un montant de 20 458 168 euros, hors intérêts à recevoir de 405 393 euros.
- En date du 15/03/2021, il a été régularisé une convention de « management fees » entre EURASIA Groupe et ses filiales à savoir, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, EURASIA GESTION PATRIMOINE et BONY, par laquelle EURASIA Groupe assure pour le compte de ses filiales les prestations comptables, administratives et financières moyennant une rémunération fixée annuellement entre les parties.

8.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
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€	1 091
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%)	6 308
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	3 067
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€)	0
EURASIA GROUPE	PALATINE		172
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€	22 371
GROUPE	ABSOLUTE	Constitution d'une Fiducie et apports des titres des filiales BNB SAPHIR, SAS EURASIA, ZA IMMOBILIERE STANOISE (ZAIS), PARC EIFFEL, JIMEI EUROPE et EFI	35 000
Total			73 009