

## EURASIA GROUPE SA

Société Anonyme au capital de 8 094 882,81 euros

R.C.S: 391 683 240 RCS NATERRE

28/34 rue Thomas Edison

92 230 GENNEVILLIERS

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2021

*Cabinet GL COMMISSAIRES ASSOCIES*

*Siège social : 235 Boulevard Clémenceau*

*59700 MARCQ-EN-BAROEUL*

*Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI*

*Cabinet SAFIR AUDIT*

*Siège social : 49A Rue Raoul Blanchard*

*59500 DOUAI*

*Membre de la Compagnie Régionale de DOUAI*

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

### 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 2021, 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 de la situation financière et du patrimoine, à la fin de cet exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### Fondement de l'opinion

#### *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.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévus par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 :

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

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe de sociétés, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application et du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes 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 leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **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.

### **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 groupe de sociétés.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Douai, le 3 octobre 2022

Les Commissaires aux Comptes

**SAFIR-AUDIT**  
Commissaires aux comptes

  
SAFIR  
Samuel DEREGNAUCOURT

  
GL Commissaires Associés  
Grégory LOYEZ



*En pièces jointes : bilan consolidé, compte de résultat consolidé et annexe consolidée au 31 décembre 2021.*

## Description détaillée des responsabilités des commissaires aux comptes

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.

**EURASIA GROUPE**  
**Comptes consolidés annuels**  
**au 31 décembre 2021**

## AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

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

## Comptes consolidés au 31 décembre 2021

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

ACTIF	Notes	31/12/2021	31/12/2020
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	30 501	30 361
Ecart d'acquisition	7.1	710	990
Immobilisations corporelles	7.2	252 643	199 689
Immobilisations financières		5 523	6 603
Titres mis en équivalence		68	6 996
Impôts différés Actif		1 151	1 151
<b>Total Actif non courants</b>		<b>290 596</b>	<b>245 789</b>
Stocks et en-cours	7.3	7 143	6 744
Clients et comptes rattachés	7.4	21 015	18 266
Autres créances	7.4	6 178	4 408
Trésorerie et équivalents		1 449	23 177
<b>Total Actifs courants</b>		<b>35 785</b>	<b>52 595</b>
<b>Total Actif</b>		<b>326 380</b>	<b>298 384</b>

PASSIF	Notes	31/12/2021	31/12/2020
En milliers euros			
Capital	7.5	8 095	8 000
Primes liées au capital	7.5	7 220	7 220
Reserves consolidées part Groupe	7.5	124 237	101 169
Reserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		23 733	13 617
<b>Total Capitaux Propres - part du Groupe</b>		<b>163 286</b>	<b>130 006</b>
Intérêts Hors Groupe		9 145	9 698
<b>Total capitaux propres</b>		<b>172 431</b>	<b>139 704</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières non courantes	7.6	51 021	54 314
Impôts différés Passif		49 896	39 388
Autres passifs non courants	7.7	0	7 166
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>100 917</b>	<b>100 868</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions	7.7	411	506
Dettes financières courantes	7.6	6 200	6 187
Fournisseurs		16 062	14 312
Autres passifs courants	7.7	30 360	36 807
<b>Total Passifs courants</b>		<b>53 033</b>	<b>57 812</b>
<b>Total Passif</b>		<b>326 380</b>	<b>298 384</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/21	31/12/20
Chiffre d'affaires	7.8	32 234	45 821
Production stockée		24	35
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		1 787	827
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	30 963	22 749
<b>Total Produits d'exploitation</b>		<b>65 007</b>	<b>69 432</b>
Achats consommés		-2 849	-13 631
Autres charges d'exploitation		-18 043	-16 772
Impôts et taxes		-4 194	-4 773
Charges de personnel		-2 397	-2 186
Variations nettes des amortissements et provisions		633	-6 637
Autres charges		-2 223	-359
<b>Total Charges d'exploitation</b>		<b>-29 072</b>	<b>-44 358</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>35 935</b>	<b>25 075</b>
<b>Résultat financier</b>	7.10	<b>-1 586</b>	<b>-1 194</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>		<b>34 349</b>	<b>23 881</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>-1 897</b>	<b>-4 161</b>
Impôts sur les bénéfices	7.11	-8 603	-5 762
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>23 849</b>	<b>13 957</b>
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		-121	456
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>23 728</b>	<b>14 414</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		-5	796
<b>Résultat net de l'ensemble part du groupe</b>		<b>23 733</b>	<b>13 617</b>

## III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat de la période</b>		23 728	14 414
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		0	0
<b>Résultat global de la période</b>		23 728	14 414

## IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

( en milliers d'euros )	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2020</b>	8 000	7 219	-1 208	102 378	13 617	9 698	139 704
Résultat global consolidé					23 733	-5	23 728
Affectation du résultat				13 617	-13 617		0
Augmentation du capital	95						95
Divers (y compris variation de périmètre)				10 000		-547	9 454
Opérations sur actions propres			-548				-548
<b>Situation au 31/12/2021</b>	8 095	7 219	-1 756	125 995	23 733	9 145	172 432

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé	23 728	14 414
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	524	9 847
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	121	-456
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-30 963	-22 749
Impôts différés	7 684	3 524
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 094</b>	<b>4 580</b>
Var. stocks	-399	2 230
Var. créances clients et autres débiteurs	-4 520	-6 458
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-4 696	20 449
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>	<b>-9 614</b>	<b>16 222</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>-8 520</b>	<b>20 802</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-9 607	-6 960
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	12 897	15 505
Augmentation, diminution des immobilisations financières	1 804	-1 404
Var. autres passifs courants / non courants	-7 166	-2 804
Incidences variations de périmètre	-2 850	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>-4 923</b>	<b>4 338</b>
Emprunts obtenus	0	7 228
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-7 764	-14 189
Apports en capital / Opérations sur capital filiales	95	0
Opérations sur actions propres	-548	-200
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>	<b>-8 217</b>	<b>-7 161</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>-21 659</b>	<b>17 978</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<b>22 993</b>	<b>5 015</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<b>1 334</b>	<b>22 993</b>
<b>Détail de la trésorerie</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Trésorerie Actif	1 449	23 177
Trésorerie Passif	115	184
<b>Total</b>	<b>1 334</b>	<b>22 993</b>

## Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2021

### Note 1. Informations générales

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

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

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

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

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021, le Groupe a réalisé les principales opérations suivantes :

- Par contrat établi avec l'ancien actionnaire de la société GPIL, actionnaire à hauteur de 50 % , qui était également débiteur de la société GPIL pour un montant de 7.981.069,00 € suite à des avances octroyées avec intérêts en vertu d'un prêt, il a été convenu , qu'en premier lieu, le créancier opère à une dation en paiement de ses actions au profit de la société GPIL (rachat d'actions propres) pour rembourser intégralement le Prêt. La société GPIL a décidé d'annuler les cinquante actions propres détenue par elle-même. De ce fait, le Groupe est devenu actionnaire à 100% de la société GPIL et de ses filiales, désormais consolidés par intégration globale.
- Le groupe a procédé à la cession de l'ensemble immobilier situé Avenue Louis Blériot à la Courneuve pour un prix de 10 millions d'euros et dégage ainsi une plus-value de 1,4 millions d'euros dans les comptes consolidés (ensemble immobilier qui était valorisé à 8.6 millions d'euros en juste valeur).
- COVID : la pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe EURASIA, pour les raisons suivantes :
  - La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
  - La plupart des biens, propriété du Groupe, vise l'immobilier logistique et commercial (grossiste d'import et export) autour de la première couronne d'Ile-de-France, dont la classe d'actif n'est pas particulièrement affectée par la crise Covid-19 ;
  - La stabilité de l'état locatif global du groupe en 2021.

La pandémie du Covid-19 n'a pas eu d'impact sur la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur sur les comptes consolidés du GROUPE EURASIA au 31 Décembre 2021.

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

### **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2021**

- Le groupe 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 consolidés 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 du groupe pendant les douze prochains mois.

- Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre groupe, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

- Cession d'actif sur 2022 dont le stock chez EFI (auparavant chez CENTRE EURASIA avant TUP fin 2020) d'une surface de 2 230 m<sup>2</sup> au prix de 892 k€.
- Le stock sur le site de Saint-Vrain de 1 009 k€ chez JARDIN DU BAILLY fait l'objet d'une promesse de vente en 2022 pour 1 700 k€.

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

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

Le Groupe EURASIA a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2021, 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 2021 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

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

- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1er janvier 2023 ;

- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », adoptés par l'Union européenne le 13 janvier 2021. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.

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

- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15 ;
- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB
- 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.

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

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ;
- Amendements IAS 12 « Impôt différé 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 ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Disclosure of Accounting Policies », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

## 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 2021. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Méthodologie d'expertise :

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

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

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

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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

## 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.9 STOCKS

### Programmes immobiliers

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

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

### Dépréciation d'actifs

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

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

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

### 5.10. PASSIFS FINANCIERS

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

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

### 5.11. CRÉANCES

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

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

### 5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

### 5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

### 5.14. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf

s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme 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	intégration globale	100,0%
Améthyste France	SA	intégration globale	100,0%
Bwb Saphir	SAS	intégration globale	100,0%
BnB Saphir	SCI	intégration globale	100,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%
ICP France	SARL	intégration globale	100,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%
CENTRE EURABAT	SCI	intégration globale	100,0%
HOTEL EURASIA MEDITECH	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%
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%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%
<b>Entités fusionnées avec EFI au 31 décembre 2020</b>			
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	70,0%
TOUR DU FORUM	SCI	intégration globale	100,0%

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.

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

De nouvelles entités juridiques ont été constituées par le Groupe et entrent dans le périmètre de consolidation : PARC EIFFEL, RESIDENCE EIFFEL, BADICO, HEVEAS et LE MESNIL.

## Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

### 7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	30 286					30 286
Autres immobilisations incorporelles	867		92			775
Écarts d'acquisition	990		280			710
<b>Total</b>	<b>32 143</b>	<b>0</b>	<b>372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 771</b>
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	792		232			560
<b>Total des amortissements</b>	<b>792</b>	<b>0</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>560</b>
<b>Total net</b>	<b>31 351</b>					<b>31 211</b>

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 2021.

## 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

### Evolution des immeubles de placement

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	179 514		8 600		12 607	30 963	214 484
Autres immobilisations corporelles	30 063	9 607	1 034		10 232		48 867
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>209 577</b>	<b>9 607</b>	<b>9 634</b>	<b>0</b>	<b>22 839</b>	<b>30 963</b>	<b>263 351</b>
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	9 888	821					10 709
<b>Total des amortissements</b>	<b>9 888</b>	<b>821</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 709</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>199 689</b>						<b>252 643</b>

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

Compte tenu du marché immobilier à fin 2021, entre la hausse de l'immobilier et l'augmentation des taux d'emprunt, une décote exceptionnelle de l'ordre de 20% a été pratiquée par prudence au 31 décembre 2021.

Le Groupe ne dispose plus au 31 décembre 2021 d'ensembles immobiliers financés dans le cadre de contrats de location-financement et classés en « Immeubles de placement »).

## 7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
Matières premières et fournitures	3 338		3 338	2 525
Stocks immobiliers	4 167	362	3 805	4 219
<b>Total des stocks</b>	<b>7 505</b>	<b>362</b>	<b>7 143</b>	<b>6 744</b>

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

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

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

La variation des stocks immobiliers entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2021 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	ZAIS	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	90	0	0	2 565	4 219
+ Variation de périmètre							0
+ Variations nettes stocks		-84				32	-52
Stocks au 31/12/2021	1 481	0	90	0	0	2 597	4 167

#### 7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
Clients et comptes rattachés	25 942	-4 927	21 015	18 266
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	6 092	0	6 092	3 366
Autres créances	66	0	66	958
Charges constatées d'avance	20		20	84
Total des autres créances	6 178	0	6 178	4 408
Actifs Courants - Total des créances	32 120	-4 927	27 193	22 674

#### 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 2021, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

##### 7.5.3. Dividendes

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

##### 7.5.4. Actions propres

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

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

## 7.6 DETTES FINANCIERES

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

en milliers €	Solde 31/12/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2020	Variation
Emprunts bancaires	47 251	41 226	37 574	3 652	6 025	47 984	-733
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	115	0	0	0	115	184	-70
Dépôts de garantie	5 777	5 777	5 777	0	0	5 701	76
Autres dettes financières	4 077	4 017	1 017	0	60	6 632	-2 555
<b>Total des dettes financières</b>	<b>57 220</b>	<b>51 021</b>	<b>44 368</b>	<b>3 652</b>	<b>6 200</b>	<b>60 501</b>	<b>-3 281</b>

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

## Ventilation des dettes financières par nature de taux d'intérêt

en milliers €	Solde 31/12/2021	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	47 251	15 026	32 225	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	115	0	115	0
Dépôts de garantie	5 777	0	0	5 777
Autres dettes financières	4 077	0	0	4 077
<b>Total des dettes financières</b>	<b>57 220</b>	<b>15 026</b>	<b>32 340</b>	<b>9 855</b>

## 7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 31/12/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	411	0	0	0	411
Dettes sociales	575	0	0	0	575
Dettes fiscales	22 273	0	0	0	22 273
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	108
Autres dettes	7 513	0	0	0	7 513
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
<b>Total des autres passifs</b>	<b>30 771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 879</b>

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

## 7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	25 811	22 787
Ventes programmes immobiliers	0	11 632
Autres	6 422	11 403
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>32 234</b>	<b>45 821</b>

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

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur immeubles	30 963	23 706
Juste valeur droits au bail	0	-957
<b>Total de la variation JV immeubles &amp; droits au bail</b>	<b>30 963</b>	<b>22 749</b>

## 7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 369	1 083
Intérêts des comptes courants d'associés	215	130
Autres charges & produits	1	0
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>1 586</b>	<b>1 213</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	19
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>1 586</b>	<b>1 194</b>

## 7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Impôts exigibles	919	2 238
Impôts différés	7 684	3 524
Impôts différés sur activation déficit	0	0
<b>Impôts</b>	<b>8 603</b>	<b>5 762</b>

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

Les déficits fiscaux par entité se présentent comme suit :

- EURASIA GROUPE 876 k€
- MEDITECH 694 k€
- HOTEL EURASIA 5 k€
- ICP 406 k€
- JIMEI 7413 k€
- SCI EURASIA 1100 k€
- SCI ZAIS 1384 k€
- 100 STALINGRAD 4419 k€
- EFI 12911 k€

Soit un total de 29.208K€

## 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 2021, aucune rémunération n'a été constatée dans les comptes.

### 8.2. PARTIES LIEES

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

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

Au 31 décembre 2021, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 000 558 euros.

- Avec la société EFI

- Au 31 Décembre 2021, EFI a une créance d'un montant de 21 521 497 euros, hors intérêts à recevoir de 142323 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.

