

EURASIA GROUPE
Comptes consolidés
au 31 décembre 2023

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 2023

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	31/12/2023	31/12/2022
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	30 762	30 675
Ecart d'acquisition	7.1	710	710
Immobilisations corporelles	7.2	351 507	344 186
Immobilisations financières		3 177	8 667
Titres mis en équivalence		178	68
Impôts différés Actif		7 500	1 151
Total Actif non courants		393 834	385 457
Stocks et en-cours	7.3	13 899	3 622
Clients et comptes rattachés	7.4	8 627	12 147
Autres créances	7.4	9 509	15 538
Trésorerie et équivalents		1 297	3 315
Total Actifs courants		33 331	34 622
Total Actif		427 165	420 079

PASSIF	Notes	31/12/2023	31/12/2022
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	178 032	178 566
Réserves de conversion Groupe		0	0
Résultat de l'exercice		5 279	5
Total Capitaux Propres - part du Groupe		198 627	193 886
Intérêts Hors Groupe		8 391	9 610
Total capitaux propres		207 017	203 496
Passifs non courants			
Dettes financières non courantes	7.6	59 768	0
Impôts différés Passif		71 447	68 336
Autres passifs non courants	7.7	0	0
Total Passifs non courants		131 215	68 336
Passifs courants			
Autres provisions	7.7	3 004	6 610
Dettes financières courantes	7.6	51 279	99 389
Fournisseurs		13 696	7 573
Autres passifs courants	7.7	20 954	34 675
Total Passifs courants		88 933	148 248
Total Passif		427 165	420 079

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	31/12/23	31/12/22
Chiffre d'affaires	7.8	23 026	31 446
Production stockée		0	-39
Production immobilisée		0	0
Transfert de charges		0	0
Autres produits d'exploitation		98	484
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	20 514	24 572
Total Produits d'exploitation		43 637	56 463
Achats consommés		-1 269	-3 794
Autres charges d'exploitation		-18 870	-23 314
Impôts et taxes		-4 968	-4 116
Charges de personnel		-1 228	-2 248
Variations nettes des amortissements et provisions		-1 272	4 935
Autres charges		-139	-2 650
Total Charges d'exploitation		-27 745	-31 187
Résultat d'exploitation		15 892	25 276
Résultat financier	7.10	-11 087	-6 750
Résultat opérationnel courant des sociétés intégrées		4 805	18 526
Résultat opérationnel non courant		-3 615	-11 800
Impôts sur les bénéfices	7.11	3 286	-6 711
Résultat net des sociétés intégrées		4 475	15
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0
Quote-part résultat des S.M.E		110	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		4 586	15
Part revenant aux intérêts minoritaires		-693	9
Résultat net de l'ensemble part du groupe		5 279	5
Nombre d'actions		7 126 025	7 126 025
Résultat par actions (en Euros)		0,697	0,001
Résultat dilué par action (en Euros)		0,697	0,001

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de la période		4 586	15
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		4 586	15

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	113 706	23 733	9 145	160 143
Résultat global consolidé					5	9	15
Affectation du résultat				23 733	-23 733		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				43 007		455	43 462
Opérations sur actions propres			-124				-124
Situation au 31/12/2022	8 095	7 219	-1 880	180 447	5	9 610	203 496
Résultat global consolidé					5 279	-693	4 586
Affectation du résultat				5	-5		0
Augmentation du capital							0
Divers (y compris variation de périmètre)				-264		-526	-790
Opérations sur actions propres			-275				-275
Situation au 31/12/2023	8 095	7 219	-2 155	180 188	5 279	8 391	207 017

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé	4 586	15
Elimination écart d'acquisition	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations, Plus et moins values sur cessions d'actifs	3 032	4 744
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-110	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-20 514	-24 572
Impôts différés	-3 451	-150
Capacité d'autofinancement	-16 458	-19 962
Var. stocks	-10 276	3 520
Var. créances clients et autres débiteurs	9 549	-492
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	-7 599	-4 174
Variation nette des actifs et passifs courants	-8 326	-1 145
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-24 783	-21 108
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-3 026	-1 534
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	12 794	7 441
Augmentation, diminution des immobilisations financières	1 778	-3 132
Var. autres passifs courants / non courants	0	0
Incidences variations de périmètre	-164	-22 093
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	11 382	-19 318
Emprunts obtenus	10 000	50 000
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	1 201	-7 906
Apports en capital / Opérations sur capital filiales		
Opérations sur actions propres	-275	124
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	10 926	42 217
Variation nette de trésorerie	-2 475	1 791
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	3 125	1 334
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	650	3 125

Détail de la trésorerie	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie Actif	1 297	3 315
Trésorerie Passif	647	190
Total	650	3 125

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2023

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 2023, 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.

Faits significatifs 2023 :

- Cession par le Groupe de sa participation dans le capital de la société ICP France au prix de 150k€.
- Emission par la société EURASIA INVESTISSEMENT 1 d'un emprunt obligataire d'un montant de 10M€, constitué de 100 obligations d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune. Cet emprunt a été souscrit en totalité par la société « Objectif Construction 217 ». Cet emprunt est destiné notamment au financement de l'acquisition de plusieurs ensembles immobiliers portés par les entités LES RIVES DE PUBLIER, LES RIVES DE THONON, EURASIA STAINS et VILLETTE 1
- L'ensemble immobilier détenu par la SCI TOUR DE LA VILLETTE, entrée dans le périmètre de consolidation en 2022, a été évalué à 114M€ en juste valeur fin décembre 2023 compte tenu de la « Déclaration Préalable » obtenue en date du 8 décembre 2022, d'une « Autorisation de Travaux » en cours d'instruction, d'une programmation avec deux groupes hôteliers (RADISSON et HYATT) et la signature des terms-sheets afférents permettant à la fin des travaux d'exploiter cet immeuble avec 4 enseignes (1004 clés) : HYATT PLACE - HYATT HOUSE - RADISSON et PRIZEHOTEL après application de trois méthodes de détermination de la valeur vénale, à savoir la méthode par comparaison, la méthode par capitalisation et celle dite de "discounted cash flows ».
- Cession d'un terrain à bâtir détenu par la Société des Tubes de Montreuil (STM) sis au 5 et 7 rue du Parc au BLANC-MESNIL (93150).
- Provision de dépollution Société des Tubes de Montreuil (STM)
 - L'estimation des coûts de dépollution a donné lieu à l'enregistrement d'une provision d'un montant de 2.6 M€.
 - Dans un souci de clarification des risques potentiels, la société a fait procéder à un plan de charge. Ledit plan de gestion est actuellement suivi afin de livrer les terrains totalement dépollués. Il demeure cependant une incertitude quant à l'estimation précise du montant global de la provision.
- Au 31 décembre 2022, le périmètre EURASIA PROPERTY MANAGEMENT SARL (Luxembourg), hors SCI TOUR DE LA VILLETTE, n'a pas été intégré car jugé non significatif et sans mouvement pour la consolidation. L'intégration dans le périmètre de consolidation de ces entités en 2023 n'a pas remis cette appréciation en question.

2.2. Correction d'erreur relative à un ensemble immobilier

Le Groupe a conservé par erreur une valorisation de l'immeuble sis au 192 av Charles Floquet au BLANC-MESNIL qui ne prenait pas en considération la paupérisation du site, l'absence d'enseigne, les commerces en activité et le taux de sinistre important.

Lors de l'actualisation de l'expertise prenant en compte ces facteurs endogènes, la valorisation de l'immeuble a été fortement impactée, soit une baisse de 16,3M€, portée en réduction des capitaux propres (impact net de 12,3M€ à l'ouverture de l'exercice 2022, après prise en compte de l'impôt différé).

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2023

- Suite à des évènements survenus en 2023 avec certains créanciers financiers, de nombreuses échéances ont lieu à court terme :
 - ➔ 52 M€ de dettes financières au 31/12/2023 sont à échéance en 2024. A cela, viendra s'ajouter 5 M€ d'intérêts 2024.
 - ➔ 15 M€ de dettes financières au 31/12/2023 sont à échéance en janvier 2025.

- Pour faire face à ces échéances :
 - ➔ Un moratoire a été accepté par les créanciers
 - ➔ Le groupe a mis en œuvre un plan de cessions dont 27,2 M€ ont été réalisées à fin septembre :
 - ✓ 8,7 M€ en date du 04/07/2024 du bien 57 rue de la Haie Coq à AUBERVILLIERS sur TRANSPLEX
 - ✓ 9,8 M€ en date du 25/09/2024 du bien 100 Bld Felix Faure à AUBERVILLIERS sur EURASIA GROUPE
 - ✓ 8,7 M€ en date du 01/08/2024 du bien 20, rue du Parc, à LE BLANC MESNIL sur RESIDENCE EIFFEL.
 - ➔ Le groupe est en cours de négociations pour des cessions complémentaires. A ce titre, des promesses de ventes sont signées à fin septembre pour un total de 28,6 M€ (10,6 M€ en date du 02/08/2024 du bien 6 rue de Verdun à LE BOURGET et 18 M€ en date du 06/05/2024 du bien 5, Rue du Parc à LE BLANC MESNIL)
 - ➔ Le groupe est en cours de négociations pour un refinancement de la dette permettant le remboursement de créanciers et d'avoir les fonds nécessaires pour les investissements à prévoir sur le projet TLV.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés sont établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. L'ensemble des textes adoptés par l'Union Européenne est disponible sur le site internet de la Commission Européenne à l'adresse suivante http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1 janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1 janvier 2023 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; 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. Ce texte ne concerne que les émetteurs des contrats d'assurance. Il n'y a pas d'impact pour le groupe
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; 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 ; 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. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes annuels
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; 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. L'impact net des impôts différés actifs et passifs sur IFRS 16 est non significatif, ces impôts différés n'ont pas été appréhendés dans les comptes consolidés
- Amendements IAS 12 Réforme fiscale internationale – Règles modèles Pilier 2. Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, cette réforme qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€ a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024. À ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe. Des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 et devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

Nouvelles normes publiées en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application n'est pas encore possible :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ». Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée
- Amendements IFRS 16 Dette de loyer dans une transaction de cession-bail
- Amendement IAS 7 & IFRS 7 Accords de financement des fournisseurs.

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 des experts immobiliers indépendants 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 2023. 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 5 ans |
| • 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 SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	31/12/2023	31/12/2022
			Taux d'intérêt	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
TOUR DE LA VILLETTE	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	69,3%	69,3%
BONY A	SARL	intégration globale	97,8%	97,8%
HD	SCICV	intégration globale	35,0%	35,0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	70,0%	70,0%
Améthyste France	SA	intégration globale	100,0%	100,0%
Bwb Saphir	SAS	intégration globale	100,0%	100,0%
BnB Saphir	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (ZEN)	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100,0%	100,0%
SCI FELIX	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS (HRG)	SASU	intégration globale	100,0%	100,0%
HOTEL EURASIA MEDITECH	SASU	intégration globale	100,0%	100,0%
HERALD SNC	SNC	intégration globale	100,0%	100,0%
HERALD BRAMSCHE	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%
HERALD MESNIL	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%
JIMEI EUROPE	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM)	SA	intégration globale	100,0%	100,0%
PARC EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%	100,0%
RESIDENCE EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%	100,0%
LE MESNIL	SCCV	intégration globale	100,0%	100,0%
PAUL VAILLANT	SCI	mise en équivalence	50,0%	50,0%
AREA IMMO	SAS	mise en équivalence	33,3%	33,3%

Entrées dans le périmètre 2023			31/12/2023
PARMENTIER	SCI	intégration globale	100,0%
EIFFEL FLOQUET	SCCV	intégration globale	99,0%
EURASIA GUYANCOURT FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA ASSET MANAGEMENT (EAM)	SAS	intégration globale	100,0%
EURASIA INVESTISSEMENT 1	SAS	intégration globale	100,0%
EURASIA LA BOISSE FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA LISSES FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA MEYLAN FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA PESSAC FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA ST ETIENNE FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA ST OUEN FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
EURASIA TOURS FINANCE	SCI	intégration globale	100,0%
VILETTE 1	SAS	intégration globale	100,0%
EURASIA STAINS	SAS	intégration globale	100,0%
VILLAGE EIFFEL	SCCV	intégration globale	100,0%
LES RIVES DE THONON	SAS	intégration globale	100,0%
LES RIVES DE PUBLIER	SAS	intégration globale	100,0%
EURASIA PROPRETY MANAGEMENT	SARL	intégration globale	100,0%
EURORAISER	SAS	intégration globale	65,0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

GPIL a été absorbée en 2022 par Améthyste France, sa fille. Améthyste France et ses filiales, BWB Saphir et BNB Saphir sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale » au lieu de « GPIL et ses filiales Améthyste France, BWB Saphir et BNB Saphir sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

- Entrée dans le périmètre de consolidation de plusieurs entités indiquées dans le tableau ci-dessus.
- Sortie du périmètre de la société ICP.

6.3. EXCLUSION DU PÉRIMÈTRE

La société SIPE n'ont pas été consolidées car jugée non significative.

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

7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31/12/2022

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture 31/12/2021	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture 31/12/2022
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 31/12/2021	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture 31/12/2022
Amortissements	560					560
Total des amortissements	560	0	0	0	0	560
Total net	31 211					31 385

Au 31/12/2023

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture 01/01/2023	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture 31/12/2023
Droits au bail	30 921					30 921
Autres immobilisations incorporelles	314	154	67			401
Ecart d'acquisition	710					710
Total	31 945	154	67	0	0	32 032
Variation des amortissements						
En milliers Euros	Ouverture 01/01/2023	Dotation	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture 31/12/2023
Amortissements	560					560
Total des amortissements	560	0	0	0	0	560
Total net	31 385					31 472

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 2023.

Les droits au bail sont évalués à chaque clôture. Les droits au bail sont constitués, pour les biens en location que nous sous-louons, de la différence entre les loyers reçus et les loyers versés sur laquelle on applique un rendement à l'infini. Ces droits ne font pas l'objet d'un amortissement. Nous suivons attentivement le risque

de perte en cas de non-renouvellement du bail. Ci-dessous, les principaux sites générant un droit au bail avec leur contribution au droit au bail dans les comptes 2023 :

- 14,7 M€ pour le 72 Rue de la Haie Coq à Aubervilliers
- 5,7 M€ pour le 56 Avenue du Président Wilson à La Plaine Saint Denis
- 7,7 M€ pour le 20 Rue des Gardinoux à Aubervilliers

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31/12/2022

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture 31/12/2021	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture 31/12/2022
Immeubles de placement	198 099				100 000	23 936	322 036
Autres immobilisations corporelles	48 867	962	19 528				30 301
Total valeurs brutes	246 967	962	19 528	0	100 000	23 936	352 337
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture 31/12/2021	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture 31/12/2022
Amortissement	10 709	-2 558					8 151
Total des amortissements	10 709	-2 558	0	0	0	0	8 151
Immobilisations corporelles nettes	236 258						344 186

Au 31/12/2023

Variation des valeurs brutes							
En milliers euros	Ouverture 31/12/2022	Acquisition / Aug.	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Var JV	Clôture 31/12/2023
Immeubles de placement	322 036					20 514	342 550
Autres immobilisations corporelles	30 301	1 399	15 585		1 474		17 588
Total valeurs brutes	352 337	1 399	15 585	0	1 474	20 514	360 138
Variation des amortissements							
En milliers euros	Ouverture 31/12/2022	Dotations	Diminution	Reclass.	Var. de périmètre	Autres	Clôture 31/12/2023
Amortissement	8 151	480					8 631
Total des amortissements	8 151	480	0	0	0	0	8 631
Immobilisations corporelles nettes	344 186						351 507

Le Groupe ne dispose plus au 31 décembre 2023 d'ensembles immobiliers financés dans le cadre de contrats de location-financement et classés en « Immeubles de placement ». Le Groupe est ainsi propriétaire de l'ensemble de ses immeubles de placement.

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2023	Provisions 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
Matières premières et fournitures	3 642	3 246	396	995
Stocks immobiliers	13 502		13 502	2 627
Total des stocks	17 144	3 246	13 898	3 623

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

Les stocks immobiliers relèvent des programmes d'opérations des activités de promotion et/ou des opérations dont la nature spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée. Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

La variation des stocks immobiliers entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023 s'analyse comme suit :

	Eurasia Groupe	RIVE THONON	RIVE PUBLIER	H.D.	EIFFEL FLOQUET	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2022	0	0	0	90	0	2 538	2 627
+ Variation de périmètre		2 237	1 170		645		4 052
+ Variations nettes stocks	8 081					-1 258	6 822
Stocks au 31/12/2023	8 081	2 237	1 170	90	645	1 279	13 502

7.4. CREANCES

Au 31/12/2022

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

Au 31/12/2023

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2023	Provisions 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
Clients et comptes rattachés	14 233	-5 606	8 627	12 147
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	4 234	0	4 234	4 851
Autres créances	4 686	0	4 686	9 405
Charges constatées d'avance	589		589	1 282
Total des autres créances	9 509	0	9 509	15 538
Actifs Courants - Total des créances	23 741	-5 606	18 136	27 685

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

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. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2023.

7.5.3. 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 détiennent des actions du Groupe.

7.6 DETTES FINANCIERES**Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants****Au 31/12/2022**

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

Au 31/12/2023

en milliers €	Solde 31/12/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2022	Variation
Emprunts bancaires & Obligataires	81 165	30 687	29 792	894	50 479	73 238	7 927
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	647	0	0	0	647	190	457
Dépôts de garantie	6 990	6 990	6 990	0	0	6 264	726
Autres dettes financières	22 245	22 092	22 092	0	153	19 697	2 548
Total des dettes financières	111 047	59 768	58 874	894	51 279	99 389	11 658

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 au 31/12/2023

en milliers €	Solde 31/12/2023	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & Obligataires	81 165	60 884	20 282	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	647	0	647	0
Dépôts de garantie	6 990	0	0	6 990
Autres dettes financières	22 245	0	0	22 245
Total des dettes financières	111 047	60 884	20 928	29 235

7.7. AUTRES PASSIFS**Au 31/12/2022**

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

Au 31/12/2023

en milliers €	Solde 31/12/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	3 004	0	0	0	3 004
Dettes sociales	183	0	0	0	183
Dettes fiscales	17 055	0	0	0	17 055
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0
Autres dettes	2 511	0	0	0	2 511
Produits constatés d'avance	1 206	0	0	0	1 206
Total des autres passifs	23 958	0	0	0	23 958

La provision pour charges est constituée à hauteur de 2.6 M€ de la provision de dépollution des terrains détenus par la Société des Tubes de Montreuil (STM).

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	20 252	27 154
Ventes programmes immobiliers	2 099	0
Autres	675	4 293
Chiffre d'affaires	23 026	31 446

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur immeubles	20 514	23 936
Juste valeur droits au bail	0	635
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	20 514	30 963

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	7 512	6 718
Intérêts des comptes courants d'associés	-345	-24
Autres charges & produits	3 920	56
Intérêts et charges assimilées (A)	11 087	6 750
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)	11 087	6 750

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Impôts exigibles	165	-290
impôts différés	-3 451	-150
Impôts différés sur activation déficit	0	0
Impôts	-3 286	8 603

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

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 2023, 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 2023, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 121 780 euros.

- Avec la société EFI

- Au 31 Décembre 2023, EFI a une créance d'un montant de 20 707 461 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€	1 020
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%)	5 950
TRANSPLEX	BANQUE POSTALE	Hypothèque	2 649
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€	20 110
EURASIA INVESTISSEMENT 1	OBJECTIF CONSTRUCTION 217	Emprunt obligataire Fiducie constituée au profit de l'émetteur	10 000
STM	ELYSEUM	Emprunt obligataire Fiducie-Sûreté constituée au profit de l'émetteur, portant sur l'immeuble Sainte-Maxime et des créances de loyers. Garant: EURASIA GROUPE SA	15 000
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	33 250
Total			93 150