

**EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI**  
**Société Anonyme au capital de 676.673,48 euros**  
**Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS**  
**328 718 499 RCS PARIS**

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2012**

## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A. Rapport d'activité semestriel .....</b>   | <b>3</b>  |
| I. Présentation de la société.....  | 3         |
| II. Patrimoine .....  | 3         |
| III. Analyse de l'activité .....  | 3         |
| IV. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2012.....                             | 4         |
| V. Endettement et trésorerie du groupe.....   | 4         |
| VI. Perspectives.....   | 6         |
| VII. Arrêté des comptes .....   | 6         |
| <br>  |           |
| <b>B. Les comptes consolidés .....</b>  | <b>7</b>  |
| I. Etat de la situation financière consolidée .....   | 8         |
| II. Résultats consolidés .....  | 10        |
| III. Autres éléments du résultat global .....   | 12        |
| IV. Tableau de variation des capitaux propres .....   | 13        |
| V. Tableau des flux de trésorerie.....  | 14        |
| VI. Notes .....   | 15        |
| <br>  |           |
| <b>C. Rapport des Commissaires aux comptes sur information financière semestrielles au 30 juin 2012 .....</b> | <b>36</b> |
| <br>  |           |
| <b>D. Attestation du responsable du rapport financier semestriel .....</b>                                    | <b>38</b> |

## **A. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL**

## **1. PRESENTATION DE LA SOCIETE**

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après «EFI») est une filiale de la société EURASIA GROUPE, elle-même spécialisée dans la gestion immobilière.

EFI 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 marchand de biens. Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif. EFI est dirigée par WANG Hsueh Sheng en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur général.

EFI est cotée sur le marché Nyse Euronext Paris (compartiment C). (Code ISIN FR0000061475-Mnémonique: EFI).

## **2. PATRIMOINE**

La Société EFI détient pour seuls actifs :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci- après « CENTRE EURASIA ») qui exploite le CENTRE EURASIA complexe immobilier de stockage situé au Havre. Ces titres ont été acquis 9 mars 2012 pour un prix de 100 K€.
- 99% de la SCI BONY qui exploite un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers. Ces titres ont été acquis le 18 mai 2012 pour un prix de 20 K€.

EFI et les Sociétés, CENTRE EURASIA et BONY composent le groupe EFI (ci-après le «Groupe»).

## **3. ANALYSE DE L'ACTIVITE**

Le chiffre d'affaires de la période s'établi à 533 K€. Il est exclusivement composé de loyers.

Le site d'Aubervilliers a généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2012 de 449 K€ HT. Le taux d'occupation est actuellement de 98 % et représente 64 locataires. Il n'y a actuellement aucun contentieux locatifs. L'ensemble des 64 locataires règle régulièrement ses charges et loyers.

Le site du Havre a généré, quant à lui, un chiffre d'affaire sur les 6 premiers mois de l'année 2012 de 84 K€ HT correspondant à deux locataires. Sur ce site un entrepôt de 1000 m<sup>2</sup> est actuellement loué ainsi qu'une partie du terrain pour une station-service.

**Principales données chiffrées:**

| <b>En milliers d'euros</b>       | <b>30 juin 2012</b> | <b>31 décembre 2011</b> |
|----------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Total bilan                      | 18 181              | 7 580                   |
| Total des capitaux propres       | 836                 | 129                     |
| Total passif non courant         | 12 732              | 3 000                   |
| Produit des activités ordinaires | 533                 | 31                      |
| Résultat d'exploitation          | - 330               | 31                      |
| Résultat avant impôt             | - 471               | 29                      |
| Résultat net                     | - 471               | 29                      |
| Résultat par action              | - 4,712             | 0,294                   |

**4. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 31 DECEMBRE 2011 AU 30 JUIN 2012.**

La société EFI a réalisé deux principales opérations en devenant propriétaire :

- Le 9 mars 2012 via l'acquisition de 99,99 % du capital de la SNC CENTRE EURASIA, d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup> pour un montant de 7,4 M€.
- En janvier 2012 via l'acquisition de 99 % du capital la SCI BONY, d'un immeuble, principalement composé de bureaux sur 6 étages et de parkings situé à Aubervilliers pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement.

Par ailleurs, la société EFI a procédé le 22 mai 2012 une double opération sur le capital :

- une réduction de capital de 26.000.000 euros imputée sur le report à nouveau ;
- une augmentation de capital d'un montant de 10.000 euros conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 euros. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec une créance liquide et exigible, afin notamment de favoriser le financement des investissements.

## 5. ENDETEMENT ET TRESORERIE DU GROUPE

### 5.1 Endettement

Les opérations d'investissement décrites au paragraphe précédent ont été financées par :

- La levée de trois emprunts bancaires classiques représentant un total de 9,3 M€ ;
- Une dette complémentaire d'acquisition sur l'immeuble de placement situé à Aubervilliers pour un montant de 2,2 M€ (pour l'essentiel en passifs non courants),
- Une dette de réservataires concernant le site du Havre pour un montant de 1,5 M€ (en passifs courants),
- Une augmentation de capital réalisée au niveau de EFI (cf. § 3) pour un montant de 1 M€ (prime d'émission incluse),
- Des avances financières d'EURASIA GROUPE pour un total de 3 M€ (dont 2 M€ en passifs non courants).

Ainsi, l'analyse de l'endettement peut être résumée dans les tableaux ci-après

#### Ventilation des dettes financières entre passifs courant et non courants

| En milliers €                       | Solde<br>30/6/2012 | Partie non<br>Courante | Dont entre 1<br>et 5 ans | Dont + 5<br>ans | Partie<br>Courante |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Emprunts bancaires                  | 9 184              | 8 894                  | 4 325                    | 4 569           | 290                |
| Contrats location financement       | 0                  | 0                      | 0                        | 0               | 0                  |
| Concours bancaires                  | 0                  | 0                      | 0                        | 0               | 0                  |
| Comptes courants                    | 3 141              | 1 981                  | 1 981                    | 0               | 1 160              |
| Dépôts de garantie                  | 406                | 0                      | 0                        | 0               | 406                |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>12 731</b>      | <b>10 875</b>          | <b>6 306</b>             | <b>4 569</b>    | <b>1 856</b>       |

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

#### Autres passifs

| en milliers €                                 | solde<br>30/6/2012 | partie non<br>courante | dont entre<br>1 et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|---|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Dettes sociales                               | 0                  | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Dettes fiscales                               | 594                | 0                      | 0                        | 0            | 594                |
| Dettes sur acquisition immeubles de placement | 2 122              | 1 857                  | 1 061                    | 796          | 265                |
| Dettes sur opérations marchand de biens       | 1 540              | 0                      | 0                        | 0            | 1 540              |
| Autres dettes                                 | 163                | 0                      | 0                        | 0            | 163                |
| Produits constatés d'avance                   | 0                  | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| <b>Total des autres passifs</b>               | <b>4 419</b>       | <b>1 857</b>           | <b>1 061</b>             | <b>796</b>   | <b>2 562</b>       |

## **4.2 Trésorerie**

La variation de la trésorerie (en milliers d'€) s'analyse ainsi :

- flux liés aux investissements : - 7 253 €
- flux liés aux opérations de financement : 8 001 €
- flux provenant de l'exploitation : - 570 €

## **5. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Aucun évènement important n'est survenu depuis le 30 juin 2012.

## **6. PERSPECTIVES**

Le groupe, via la Société SNC CENTRE EURASIA, a d'ores et déjà signé une promesse de vente portant sur 13.000 m<sup>2</sup>. La cession définitive devrait intervenir dans le courant du mois de décembre 2012.

De plus des négociations sont en cours et devraient donner lieu, dans le courant du premier trimestre 2013 à la régularisation de nouvelles promesses de cession pour environ 20.000 m<sup>2</sup>.

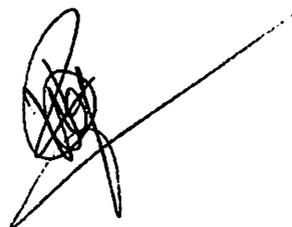
Par ailleurs, le groupe, via la société SNC CENTRE EURASIA, doit effectuer d'importants travaux de mise aux normes du site et des bâtiments pour un investissement initial de l'ordre 5.000.000 €. La déclaration de travaux a été déposée le 12 novembre 2012. Les travaux devraient commencer dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

## **7. ARRETE DES COMPTES**

Les administrateurs d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS se sont réunis le 22 novembre 2012 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

## **CONTACT**

Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général, Tél : +33 (0) 1 48 39 21 61



**B. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS**  
**AU 30 JUIN 2012**

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

| ACTIF (en milliers d'euros)               | Notes<br>annexe | 30/06/2012    | 31/12/2011   |
|---|-----------------|---------------|--------------|
|   |                 | Net           | Net          |
| <b><u>Actifs non courants</u></b>         |                 |               |              |
| Ecarts d'acquisition                      |                 | 0             |              |
| Immeubles de placement                    | 7,2 / 7,3       | 9 255         |              |
| Titres mis en équivalence                 |                 | 0             |              |
| Autres actifs financiers                  |                 | 0             |              |
| Impôts différés                           |                 | 0             |              |
| <b>Total actifs non courants</b>          |                 | <b>9 255</b>  | <b>0</b>     |
| <b><u>Actifs courants</u></b>             |                 |               |              |
| Stocks d'immeubles                        | 7,4             | 8 041         | 7 459        |
| Clients et comptes rattachés              | 7,5             | 266           | 37           |
| Autres actifs courants                    | 7,5             | 440           | 83           |
| Trésorerie et équivalents                 |                 | 180           | 1            |
| <b>Total actifs courants</b>              |                 | <b>8 926</b>  | <b>7 580</b> |
| <b>Total actifs destinés à être cédés</b> |                 | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                      |                 | <b>18 181</b> | <b>7 580</b> |

| <b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>               | <b>Notes<br/>annexe</b> | <b>30/06/2012</b> | <b>31/12/2011</b> |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux Propres                                  |                         |                   |                   |
| Capital   | 7.6                     | 677               | 100               |
| Primes d'émission                                 |                         | 14                |                   |
| Réserves consolidées part du Groupe               |                         | 616               |                   |
| Résultat part du Groupe                           |                         | -471              | 29                |
| <b>Capitaux propres – part du Groupe</b>          |                         | <b>836</b>        | <b>129</b>        |
| Intérêts minoritaires                             |                         | 0                 |                   |
| <b>Total capitaux propres (1)</b>                 |                         | <b>836</b>        | <b>129</b>        |
| <b><u>Passifs non courants</u></b>                |                         |                   |                   |
| Emprunt obligataire convertible                   |                         | -                 |                   |
| Autres dettes financières                         | 7.7                     | 10 875            | 3 000             |
| Impôts différés                                   |                         | 0                 |                   |
| Provision pour indemnités de départ à la retraite |                         | 0                 |                   |
| Autres passifs non courants                       | 7.8                     | 1 857             |                   |
| <b>Total passifs non courants (2)</b>             |                         | <b>12 732</b>     | <b>3 000</b>      |
| <b><u>Passifs courants</u></b>                    |                         |                   |                   |
| Autres dettes financières                         | 7.7                     | 1 856             | 2 730             |
| Fournisseurs et comptes rattachés                 |                         | 195               | 75                |
| Autres passifs courants                           | 7.8                     | 2 562             | 1 646             |
| <b>Total passifs courants (3)</b>                 |                         | <b>4 613</b>      | <b>4 451</b>      |
| <b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>                      |                         | <b>18 181</b>     | <b>7 580</b>      |

## II - RESULTAT CONSOLIDE

| (en milliers d'euros)                                       | Notes<br>annexe | 30/06/2012  | 30/06/2011 |
|---|-----------------|-------------|------------|
| Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)      | 7.9             | 533         |            |
| Autres produits   |                 |             |            |
| Achats de marchandises et matières premières                |                 |             |            |
| Frais de personnel  |                 |             |            |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                 |                 |             |            |
| Dotations aux provisions d'exploitation                     |                 |             |            |
| Autres charges  | 7.10            | 863         |            |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                |                 | <b>-330</b> | <b>0</b>   |
| Charges Financières   | 7.11            | 141         |            |
| Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence  |                 |             |            |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                 |                 | <b>-471</b> | <b>0</b>   |
| Impôts  |                 |             |            |
| <b>Résultat net de la période</b>                           |                 | <b>-471</b> | <b>0</b>   |
| <b>Part des minoritaires</b>                                |                 | <b>0</b>    | <b>0</b>   |
| <b>Part de la société mère</b>                              |                 | <b>-471</b> | <b>0</b>   |
| Résultat par action en euros (sur 67 667 348 actions)       |                 | -0,007      | 0,000      |
| Résultat dilué par action en euros (sur 66 667 348 actions) |                 | -0,007      | 0,000      |

### III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

Conformément aux dispositions de la norme IAS1 révisée, le tableau des «Autres éléments du résultat global» présente les charges et produits directement enregistrés en capitaux propres.

| ( en milliers d'euros )                      | Notes<br>annexe | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|--|-----------------|------------|------------|
| Résultat net consolidé                       |                 | -471       | 29         |
| Actifs financiers disponibles à la vente     |                 |            | -          |
| Couverture des flux de trésorerie            |                 |            | -          |
| Différences de conversion                    |                 |            | -          |
| Autres                                       |                 |            | -          |
| Total des autres éléments du résultat global |                 | 0          | 0          |
| Résultat global consolidé                    |                 | -471       | 29         |

#### IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| ( en milliers d'euros )        | Capital | Primes | Actions propres | Réserves consolidées | Résultat | Minoritaires | Total |
|--------------------------------|---------|--------|-----------------|----------------------|----------|--------------|-------|
| Situation à l'ouverture        | 100     | 0      |                 | 0                    | 29       | 0            | 129   |
| Résultat global consolidé      |         |        |                 |                      | -471     |              | -471  |
| Affectation du résultat        |         |        |                 | 29                   | -29      |              | 0     |
| Divers (variation périmètre)   | 26 567  | 14     |                 | -26 403              |          |              | 178   |
| Réduction de capital           | -26 000 |        |                 | 26 000               |          |              | 0     |
| Augmentation de capital        | 10      |        |                 | 990                  |          |              | 1 000 |
| Opérations sur actions propres |         |        |                 |                      |          |              |       |
| Situation au 30/6/2012         | 677     | 14     | 0               | 616                  | -471     | 0            | 836   |

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

| ( en milliers d'euros )   | 30/06/2012    | 30/06/2011 |
|---|---------------|------------|
| Résultat net consolidé  | -471          |            |
| Élimination écart d'acquisition   | 600           |            |
| Amortissements et dépréciations des immobilisations                               | 0             |            |
| Impôts différés   | 0             |            |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>   | <b>129</b>    | <b>0</b>   |
| Var. stocks   | -582          |            |
| Var. créances clients   | -229          |            |
| Var. Autres actifs courants   | -357          |            |
| Var. dettes fournisseurs  | -183          |            |
| Var. autres passifs courants  | 651           |            |
| <b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>                             | <b>-699</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>                        | <b>-570</b>   | <b>0</b>   |
| Décassements sur investissements corporels et incorporels                         | -9 255        |            |
| Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles         | 0             |            |
| Augmentation, diminution des immobilisations financières                          | 0             |            |
| Var. autres passifs courants / non courants                                       | 2 122         |            |
| Décassements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise | -120          |            |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>                           | <b>-7 253</b> | <b>0</b>   |
| Emprunts obtenus  | 6 300         |            |
| Remboursements d'emprunts   | -117          |            |
| Apports en capital  | 1 000         |            |
| Apports autres dettes financières   | 818           |            |
| Remboursement autres dettes financières   | 0             |            |
| Opérations sur actions propres  | 0             |            |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>                        | <b>8 001</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Variation nette de trésorerie</b>  | <b>179</b>    | <b>0</b>   |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>             | <b>1</b>      |            |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>             | <b>180</b>    |            |

## Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2012

### Note 1. Informations générales

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (EFI – anciennement MB RETAIL EUROPE) est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 164 boulevard HAUSSMANN, 75008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

EFI 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 marchand de biens. Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux situations semestrielles de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2012 couvrent une période de 6 mois et ont été établis sur la base des comptes semestriels des filiales arrêtés au 30 juin 2012.

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2012 ont été arrêtés le 22 novembre 2012 sous la responsabilité du Conseil d'administration.

### Note 2. Faits caractéristiques

#### 2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – VARIATION DE PERIMETRE

Le Groupe Eurasia Groupe, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers :

- Constitution de la SNC Centre Eurasia en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup> pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de marchand de biens, le groupe devant effectuer un programme de travaux estimé à environ 8 M€ avant de revendre les bâtiments. La vente n'est pas envisagée avant 12 mois.
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble, principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.

Le Groupe Eurasia Groupe souhaitant introduire en bourse ces activités immobilières, il a procédé le 6 janvier 2012 à l'acquisition de 99,83% la société cotée SA MB Retail Europe, puis a cédé le 7 janvier 2012 29,83% du capital de cette société à Morgan LI Investment Group Limited, ramenant sa participation à 70%. A la date de son acquisition par le Groupe 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 le Groupe Eurasia Groupe à la société SA MB Retail Europe afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus sous la holding cotée renommée Eurasia Foncière Investissements (EFI).

Compte tenu de ces opérations, le Groupe a considéré que les comptes consolidés du nouveau groupe EFI devaient correspondre à ceux de l'activité immobilière créée à partir d'octobre 2011. Dans ce contexte, l'entrée dans le nouveau Groupe EFI de la holding cotée en janvier 2012 a été analysée comme une acquisition inversée au sens de la norme IFRS 3, et, puisque la holding cotée n'avait pas d'activité au moment de son rachat, l'écart entre le prix payé pour l'acquisition des titres et l'actif net acquis (essentiellement de la trésorerie), a été comptabilisé en charges en tant que frais de cotation.

En conséquence, les données comparatives présentées au 30 juin 2012 correspondent aux comptes consolidés de l'activité immobilière créée en octobre 2011 et donc :

- Aucune donnée comparative n'existe pour le 30 juin 2011 dans la mesure où l'activité immobilière n'avait pas été créée à cette date.
- Au 31 décembre 2011, les comptes présentés en comparatif sont ceux de la SNC Centre Eurasia, noyau de la nouvelle activité immobilière créée en octobre 2011, avec un résultat sur la période octobre à décembre 2011.
- Au 30 juin 2012, les comptes consolidés intègrent, en plus des activités de la SNC Centre Eurasia sur la totalité de la période, les activités de la SCI Bony à compter de sa date d'acquisition par le Groupe en janvier 2012.

## 2.2. OPERATIONS REALISEES

Le Groupe EFI a réalisé deux principales opérations depuis sa formation :

- Il est devenu propriétaire, en octobre 2011 via la SNC CENTRE EURASIA, d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup> pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de marchand de biens, le groupe devant effectuant un programme de travaux, estimé à environ 8 M€, avant de revendre les bâtiments. La vente n'est pas envisagée avant 12 mois.
- Il est devenu propriétaire, en janvier 2012 via la SCI BONY, d'un immeuble, principalement composé de bureaux sur 6 étages et de parkings situé à Aubervilliers pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement (au sens de la norme IAS 40).

## 2.3. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Les différentes opérations de constitution du nouveau Groupe EFI ont été financées de la manière suivante :

- La levée de trois emprunts bancaires classiques représentant un montant total de 9,3 M€.
- Une dette complémentaire d'acquisition sur l'immeuble de placement situé à Aubervilliers pour un montant de 2,2 M€ (pour l'essentiel en passifs non courants).
- Une dette de réservataires concernant le site du Havre pour un montant de 1,5 M€ (en passifs courants).

- Des avances financières d'Eurasia Groupe pour un montant total de 3 M€ (dont 2M€ en passifs non courants).
- Une augmentation de capital d'EFI pour un montant de 1 M€ (dont 990 000 € de prime d'émission).

L'augmentation de capital d'EFI, libérée pour partie en numéraire et pour partie par incorporation d'une dette liquide et exigible, a fait suite à une réduction de capital de 26 M€ imputée sur le report à nouveau.

## 2.4. OPERATIONS SPECIFIQUES CHEZ EFI

La société EFI a acquis, le 9 mars 2012, 99,9 % des titres de la SNC CENTRE EURASIA pour un prix de 100 K€. Cette dernière est propriétaire d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m<sup>2</sup>.

Le 18 mai 2012, la société EFI a acquis 99 % des titres de la SCI BONY pour un prix de 20 K€, propriétaire d'un immeuble, principalement composé de bureaux sur 6 étages et de parkings

Par ailleurs, la société a procédé le 22 mai 2012 à une double opération sur le capital :

- une réduction de capital de 26.000.000 euros imputée sur le report à nouveau ;
- une augmentation de capital d'un montant de 10.000 euros conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 euros. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec une créance liquide et exigible.

### Note 3. Événements Importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement important n'est survenu depuis le 30 juin 2012.

### Note 4. Règles et méthodes comptables

#### 4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le groupe EFI applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés du Groupe ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 'Reporting Financier Intermédiaire'.

Le groupe a choisi de présenter des comptes complets conformes à IAS 1 dans le cadre de l'application d'IAS 34.

Le groupe a appliqué les amendements de normes et interprétations entrés en vigueur depuis le 1er janvier 2011 et adoptés par l'Union européenne. Les textes applicables obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 sont les suivants :

- la version révisée d'IAS 24 « Parties liées : informations à fournir » ;
- l'amendement d'IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis ;
- la version amendée d'IFRIC 14 « paiements anticipés des exigences de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres » ;
- la version amendée d'IFRS 7 sur les transferts d'actif applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er Juillet 2011.

Ces textes ne trouvent à s'appliquer au groupe ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe.

## **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 de EFI et de ses filiales au 30 juin. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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 au paragraphe 7.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 3 au 30 juin 2012.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établis une situation intermédiaire au 30 juin.

### 5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS3 ET IAS27)

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 SCI Bony 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 EFI 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.

Au 31 décembre, 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. A la date de l'arrêté semestriel, le Groupe EFI vérifie l'absence de variation significative de la juste valeur.

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 EFI au moment de l'acquisition des biens. Il fera l'objet d'une expertise au 31 décembre 2012 par SOLVIMO EXPERTISE.

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 ».

EFI 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 facturables 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.

## 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, diminués 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 :

- entre 3 et 5 ans pour les matériels de bureau
- entre 3 et 7 ans pour les agencements.

## 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.

## 5.1. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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.

## 5.13. CRÉANCES

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon JAS 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.

## 5.14. 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.

## 5.16. 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.

## 5.17. 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.

Le déficit reportable non activé au 30 juin 2012 s'élève à 26,6 M€.

## 5.18. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

En application de l'IAS 18, 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.

## 5.19. 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.

## 5.20. 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 marchand de biens,
- le siège.

## 5.21. 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                                  | RCS       | méthode de consolidation | % contrôle | % intérêt  |
|---|-----------|--------------------------|------------|------------|
|   |           |                          | 30/06/2012 | 30/06/2012 |
| SNC CENTRE EURASIA                        | 537417214 | IG                       | 100%       | 100 %      |
| SA EUROPE FONCIERE<br>INVESTISSEMENTS (a) | 328718499 | IG                       | ste mère   | Ste mère   |
| SCI BONY                                  | 539396127 | IG                       | 100%       | 100 %      |

(a) anciennement MB RETAIL EUROPE

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 3 sociétés au 30 juin 2012.  
Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

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

### **7.1. ECART D'ACQUISITION**

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 30 juin 2012.

### **7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT**

#### **7.2.1. Evolution des immeubles de placement**

| <b>Valeurs brutes (en milliers d'euros)</b>             | <b>immeubles de placement</b> |
|---|-------------------------------|
| Acquisition   | 9 209                         |
| Cessions  | 0                             |
| Variation de périmètre                                  | 0                             |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 0                             |
| <b>Solde au 30 juin 2012</b>                            | <b>9 209</b>                  |

Le groupe est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à un contrat de location-financement.

### 7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

| en milliers d'euros                                     | Bureaux  | Commerces | Entreprôts | Usage mixte  | Total        |
|---|----------|-----------|------------|--------------|--------------|
| Acquisition   |          |           |            | 9 209        | 9 209        |
| Cessions  |          |           |            |              | 0            |
| Variation de périmètre                                  |          |           |            |              | 0            |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement |          |           |            |              | 0            |
| <b>Solde au 30 juin 2012</b>                            | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>9 209</b> | <b>9 209</b> |

Les immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant de façon annuelle.

### 7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

| Valeurs nettes (en milliers d'euros) | Autres immobilisations corporelles |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Acquisition                          | 46                                 |
| Cessions                             | 0                                  |
| Dotations                            | 0                                  |
| Variation de périmètre               | 0                                  |
| <b>Solde au 30 juin 2012</b>         | <b>46</b>                          |

### 7.4. STOCKS

| en milliers d'euros     | Valeur brute au 30/6/2012 | Provisions 30/6/2012 | Valeur nette au 30/6/2012 | Valeur nette au 31/12/2011 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------|
| stocks immobiliers      | 8 041                     | 0                    | 8 041                     | 7 459                      |
| <b>Total des stocks</b> | <b>8 041</b>              | <b>0</b>             | <b>8 041</b>              | <b>7 459</b>               |

Le stock représente le coût historique des bâtiments détenus par la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ainsi que les travaux effectués sur ce site. Les travaux et coûts supportés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012 ont représenté un montant total de 582 K€ (dont les intérêts sur actifs qualifiés pour un montant de 49 K€).

## 7.5. CREANCES

| en milliers d'euros                      | Valeur brute au<br>30/6/2012 | Provisions<br>30/6/2012 | Valeur nette au<br>30/6/2012 | Valeur nette au<br>31/12/2011 |
|--|------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Clients et comptes rattachés</b>      | 265                          |                         | 265                          | 37                            |
|  |                              |                         |                              |                               |
| Avances et acomptes sur cdes             | 11                           |                         | 11                           |                               |
| Créances sociales et fiscales            | 429                          |                         | 429                          | 13                            |
| Autres créances financières              |                              |                         | 0                            |                               |
| Charges constatées d'avance              | 0                            | 0                       | 0                            | 70                            |
| <b>Total des autres créances</b>         | 440                          | 0                       | 440                          | 83                            |
| <b>Total des créances d'exploitation</b> | 705                          | 0                       | 705                          | 120                           |

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

### 7.6.1. Capital

Au 30 juin 2012, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

|                       | 31/12/2011* | Variation<br>Périmètre | Augmentation | Diminution  | 30/06/2012 |
|-----------------------|-------------|------------------------|--------------|-------------|------------|
| Nbre d'actions        | 100 000     | 66 667 348             | 1 000 000    |             | 67 667 348 |
| Valeur nominale (€)   | 1           | 0,40                   | 0,01         | -0,39       | 0,01       |
| <b>Capital social</b> | 100 000     | 26 666 939             | 10 000       | -26 000 266 | 676 673    |

\* le capital de la société Centre Eurasia

### 7.6.2. Réserves

Au 30 juin 2012, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

### **7.6.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

### **7.6.4. Intérêts minoritaires**

Il n'y a aucun intérêt minoritaire au 30 juin 2012.

### **7.6.5. Actions propres**

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe.

Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours du premier semestre 2012.

La part du capital social ainsi détenue se détaille de la façon suivante :

| en nbre d'actions           | 30/06/2012 |  | 31/12/2011 |
|-----------------------------|------------|--|------------|
| Nbre actions à l'ouverture  | 14 000     |  | 14 000     |
| Augmentation                | 0          |  | 0          |
| Diminution                  | 0          |  | 0          |
| Nbre d'actions à la clôture | 14 000     |  | 14 000     |

## 7.7. DETTES FINANCIERES

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

| en milliers €                       | solde<br>30/6/2012 | partie non<br>courante | dont entre 1<br>et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Emprunts bancaires                  | 9 184              | 8 894                  | 4 325                    | 4 569        | 290                |
| Contrats location financement       | 0                  | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Concours bancaires                  | 0                  | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Comptes courants                    | 3 141              | 1 981                  | 1 981                    | 0            | 1 160              |
| Dépôts de garantie                  | 406                | 0                      | 0                        | 0            | 406                |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>12 731</b>      | <b>10 875</b>          | <b>6 306</b>             | <b>4 569</b> | <b>1 856</b>       |

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

### 7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux (taux fixe, taux variable, non rémunérée)

| en milliers €                       | solde<br>30/6/2012 | taux fixe    | taux variable | non<br>rémunérée |
|-------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|------------------|
| Emprunts bancaires                  | 9 184              | 6 184        | 3 000         | 0                |
| Contrats location financement       | 0                  | 0            | 0             | 0                |
| Concours bancaires                  | 0                  | 0            | 0             | 0                |
| Comptes courants                    | 3 141              | 0            | 0             | 3 141            |
| Dépôts de garantie                  | 406                | 0            | 0             | 406              |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>12 731</b>      | <b>6 184</b> | <b>3 000</b>  | <b>3 547</b>     |

Il n'y a aucun instrument de couverture en place à ce jour.

## 7.8. AUTRES PASSIFS

| en milliers €                                 | solde<br>30/6/2012 | partie non<br>courante | dont entre<br>1 et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|---|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Dettes sociales                               | 0                  | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Dettes fiscales                               | 594                | 0                      | 0                        | 0            | 594                |
| Dettes sur acquisition immeubles de placement | 2 122              | 1 857                  | 1 061                    | 796          | 265                |
| Dettes sur opérations marchand de biens       | 1 540              | 0                      | 0                        | 0            | 1 540              |
| Autres dettes                                 | 163                | 0                      | 0                        | 0            | 163                |
| Produits constatés d'avance                   | 0                  | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| <b>Total des autres passifs</b>               | <b>4 419</b>       | <b>1 857</b>           | <b>1 061</b>             | <b>796</b>   | <b>2 562</b>       |

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

## 7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

| en milliers d'euros                                | 30/06/2012 | 31/12/2011 | 30/06/2011 |
|--|------------|------------|------------|
| Revenus locatifs                                   | 533        | 31         | 0          |
| Autres produits d'exploitation                     | 0          | 0          | 0          |
| <b>Total des produits des activités ordinaires</b> | <b>533</b> | <b>31</b>  | <b>0</b>   |

## 7.10. AUTRES CHARGES

| en milliers d'euros             | 30/06/2012 | 31/12/2011 | 30/06/2011 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Charges externes                | 253        | 0          | 0          |
| Impôts et taxes                 | 9          | 0          | 0          |
| Coûts d'acquisition (a)         | 600        | 0          | 0          |
| <b>Total des autres charges</b> | <b>863</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

(a) : la rubrique « coût d'acquisition » correspond à l'élimination de l'écart d'acquisition constaté concernant MB RETAIL EUROPE et l'annulation des titres de la SNC CENTRE EURASIA détenus par EFI (cf. note 2).

## 7.11. CHARGES FINANCIERES

| en milliers d'euros   | 30/06/2012 | 31/12/2011 | 30/06/2011 |
|---|------------|------------|------------|
| Intérêts des emprunts et des contrats de location financement | 143        | 1          |            |
| Intérêts des comptes courants d'associés                      |            |            |            |
| Autres charges  |            | 0          | 0          |
| <b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>                     | <b>143</b> | <b>1</b>   | <b>0</b>   |
| Rémunération de la trésorerie et équivalents                  |            |            |            |
| Produits des instruments de couverture                        |            |            |            |
| Produits de trésorerie et équivalents (B)                     | 0          | 0          | 0          |
| <b>Montant net des charges financières (A - B)</b>            | <b>143</b> | <b>1</b>   | <b>0</b>   |

## 7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

Aucun impôt, dû ou différé, n'a été comptabilisé au 30 juin 2012 en raison de la situation fiscale des sociétés à cette date.

Par ailleurs, les reports déficitaires existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif, le délai pour en obtenir le recouvrement étant incertain.

### 7.13 RESULTAT PAR ACTION

| en milliers d'euros  | 30/06/2012        | 30/06/2011 |
|--|-------------------|------------|
| Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)                  | -471              |            |
| Nombre d'actions ordinaires  | 67 667 348        |            |
| Actions au-détenues  | 0                 | 0          |
| <b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b> | <b>67 667 348</b> | <b>0</b>   |
| Résultat net par action (€)  | -0,007            |            |
| Nombre de titres à créer   | 0                 |            |
| Résultat par action dilué  | -0,007            | 0          |

### 7.14 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

| ACTIF (en milliers d'euros)               | location | marchand de biens | siège | Total  |
|---|----------|-------------------|-------|--------|
| <b>Actifs non courants</b>                |          |                   |       | 0      |
| Ecarts d'acquisition                      |          |                   |       | 9 255  |
| Immobilisations corporelles               | 9 255    |                   |       | 0      |
| Titres mis en équivalence                 |          |                   |       | 0      |
| Autres actifs financiers                  |          |                   |       | 0      |
| Impôts différés                           |          |                   |       | 0      |
| <b>Total actifs non courants</b>          | 9 255    | 0                 | 0     | 9 255  |
| <b>Actifs courants</b>                    |          |                   |       | 0      |
| Stocks                                    |          | 8 041             |       | 8 041  |
| Clients et comptes rattachés              | 264      | 2                 | 0     | 266    |
| Autres actifs courants                    | 392      | 28                | 20    | 440    |
| Trésorerie et équivalents                 | 83       | 46                | 51    | 180    |
| <b>Total actifs courants</b>              | 738      | 8 117             | 71    | 8 926  |
| <b>Total actifs destinés à être cédés</b> |          |                   |       | 0      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                      | 9 993    | 8 117             | 71    | 18 181 |

| <b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>                  | <b>location</b> | <b>marchand<br/>de biens</b> | <b>siège</b> | <b>Total</b>  |
|--|-----------------|------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Capitaux Propres</b>                              |                 |                              |              |               |
| Capital  |                 | 100                          |              | 100           |
| Primes d'émission                                    |                 |                              |              | 0             |
| Actions propres                                      |                 |                              |              | 0             |
| Réserves consolidées part du<br>Groupe               |                 |                              | 1 207        | 1 207         |
| Résultat part du Groupe                              | 195             | 18                           | -683         | -471          |
| <b>Capitaux propres – part du<br/>Groupe</b>         | <b>195</b>      | <b>118</b>                   | <b>524</b>   | <b>837</b>    |
| Intérêts minoritaires                                |                 |                              |              | 0             |
| <b>Total capitaux propres</b>                        | <b>195</b>      | <b>118</b>                   | <b>524</b>   | <b>837</b>    |
| <b>Passifs non courants</b>                          |                 |                              |              | 0             |
| Emprunt obligataire convertible                      |                 |                              |              | 0             |
| Autres dettes financières                            | 5 894           | 3 000                        | 1 981        | 10 875        |
| Impôts différés                                      |                 |                              |              | 0             |
| Provision pour indemnités de<br>départ à la retraite |                 |                              |              | 0             |
| Autres passifs non courants                          | 1 857           |                              |              | 1 857         |
| <b>Total passifs non courants</b>                    | <b>7 751</b>    | <b>3 000</b>                 | <b>1 981</b> | <b>12 732</b> |
| <b>Passifs courants</b>                              |                 |                              |              | 0             |
| Autres provisions                                    |                 |                              |              | 0             |
| Emprunt obligataire convertible                      |                 |                              |              | 0             |
| Autres dettes financières                            | 687             | 9                            | 1 160        | 1 856         |
| Fournisseurs et comptes<br>rattachés                 | 31              | 80                           | 84           | 195           |
| Autres passifs courants                              | 512             | 2 040                        | 10           | 2 562         |
| <b>Total courants</b>                                | <b>1 230</b>    | <b>2 129</b>                 | <b>1 254</b> | <b>4 613</b>  |
| <b>TOTAL GENERAL 1 à 3</b>                           | <b>9 175</b>    | <b>5 247</b>                 | <b>3 759</b> | <b>18 181</b> |

| <b>COMPTE DE RESULTAT (en<br/>milliers d'euros)</b>                   | <b>location</b> | <b>marchand<br/>de biens</b> | <b>siège</b> | <b>Total</b> |
|---|-----------------|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Produits des activités ordinaires<br/>(chiffres d'affaires)</b>    | 448             | 85                           | 0            | 533          |
| <b>Autres produits</b>  |                 |                              |              |              |
| <b>Achats de marchandises et<br/>matières premières</b>               |                 |                              |              |              |
| <b>Frais de personnel</b>   |                 |                              |              |              |
| <b>Dotations aux amortissements<br/>d'exploitation</b>                |                 |                              |              |              |
| <b>Dotations aux provisions<br/>d'exploitation</b>                    |                 |                              |              |              |
| <b>Autres charges</b>   | 117             | 63                           | 683          | 863          |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | 332             | 22                           | -683         | -330         |
| <b>Charges Financières</b>  | 137             | 4                            |              | 141          |
| <b>Quote-part des résultats des<br/>sociétés mises en équivalence</b> |                 |                              |              |              |
| <b>Résultat avant impôt</b>   | 195             | 18                           | -683         | -471         |
| <b>Impôts</b>   |                 |                              |              |              |
| <b>Résultat net de la période</b>                                     | 195             | 18                           | -683         | -471         |

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucun mandataire social ne perçoit de rémunération des sociétés du périmètre de consolidation.

### 8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFL.

### 8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### 8.3.1. Nantissements, cautions et autres garanties (donnés ou reçues)

| Société concernée  | Bénéficiaire             | Nature de la garantie   | Montant (en K€) |
|--------------------|--------------------------|---|-----------------|
| SNC Centre EURASIA | Crédit Foncier de France | Privilège de prêteur de deniers (1er rang - sans concurrence)   | 3 600           |
| SCI BONY           | SOCIETE GENERALE         | Privilège de prêteur de deniers (1er rang )<br>+ caution de M. HS Wang à hauteur de 1,955 K€<br>+ caution de M. P. Taieb à hauteur de 1.150 K€<br>(jusqu'en janvier 2016)<br>+caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2.800K€ + cession dailly des loyers | 3 298           |
| SCI BONY           | CIC                      | Privilège de prêteur de deniers (1er rang )<br>+ caution de M. HS Wang à hauteur de 1,700 K€<br>+ caution de M. P. Taieb à hauteur de 1.000 K€<br>(jusqu'en janvier 2016)<br>+caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3,500K€ + cession dailly des loyers | 4 122           |
| <b>Total</b>       |                          |   | <b>11 020</b>   |

**C. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR  
INFORMATION SEMESTRIELLES AU 30 JUIN 2012**

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

## EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Période du 1er janvier au 30 juin 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration, dans un contexte caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **I- Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Faits caractéristiques » de l'annexe qui expose les opérations intervenues au cours du semestre clos le 30 juin 2012.

## II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris et Neuilly-sur Seine, le 23 novembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

France Consultants SA

Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés

Laurent HALFON

## **D. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

J'atteste à ma connaissance que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables IFRS applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 22 novembre 2012

Wang Hsueh Sheng  
Président Directeur Général

