



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI

Société Anonyme au capital social de 676 673,48 euros

Siège social : 164, boulevard Haussmann – 75 008 Paris

RCS Paris 328 718 499

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2013

Des exemplaires du rapport financier annuel sont disponibles sans frais auprès de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI, au siège social, ainsi que sur les sites internet de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI (www.eurasiafonciereinvestissements.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

- 1. Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel**
 - 1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel*
 - 1.1.1. Responsable des Informations
 - 1.1.2. Attestation du responsable
- 2. Rapport de gestion 2013**
- 3. Comptes annuels au 31 décembre 2013**
- 4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2013**
- 5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**
- 6. Comptes consolidés au 31 décembre 2013**
- 7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013**
- 8. Rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques**
- 9. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration**
- 10. Tableau des Honoraires des commissaires aux comptes pour les exercices 2013 et 2012**

1. Attestation du responsable du rapport financier annuel

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel

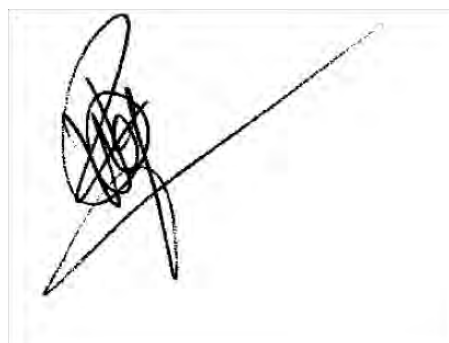
1.1.1. Responsable des Informations

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général et Président du Conseil d'Administration de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

1.1.2 Déclaration de la personne physique assumant la responsabilité du rapport financier annuel, conformément à l'article 222-3 4° du règlement général de l'Autorité des Marchés financiers :

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée. »



Hsueh Sheng WANG

Fait à Paris, le 2 juin 2014

2. Rapport de gestion 2013

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 DE GESTION SUR LA SITUATION ET L'ACTIVITE DE LA SOCIETE
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI A L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 30 JUIN 2014

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire afin, notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2013 de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI SA (ci après la « Société » ou « EFI ») et de son groupe et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés dudit exercice.

Lors de l'assemblée, vous seront également présentés le rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les rapports des Commissaires aux Comptes.

Les rapports des Commissaires aux Comptes, le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et les comptes consolidés et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi et mis en ligne sur le site, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Les comptes annuels et les comptes consolidés ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation retenues et ce conformément aux textes applicables en la matière.

1 ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – 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'opération de promotion immobilière (vente en l'état futur d'achèvement, ...). Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles 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).

Au 31 décembre 2013, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- 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.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
 - ✓ un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - ✓ un ensemble immobilier commercial situé à la Courneuve d'une surface de 27.284 m² ;
 - ✓ un ensemble immobilier commercial et habitation d'une surface 15.140 m² situé 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière ;
 - ✓ 33,33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain à bâtir de 1.844 m² situé à Aubervilliers sur lequel est en construction un programme d'immobilier commercial.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m² sur un terrain de 10.300 m² et d'une maison d'habitation.
- 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation en cours de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- 100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly » qui est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 26 logements sont en cours de construction.
- 100% du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE qui n'est pour l'instant propriétaire d'aucun actif immobilier.

1.1 Evènements importants survenus au cours de l'exercice

1.1.1 Acquisition d'actifs

Le Groupe EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI (ci après le « Groupe EFI ») à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers et de participations dans le capital de diverses sociétés propriétaires de biens immobiliers.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Groupe EFI a procédé aux acquisitions suivantes :

✓ **La Société Civile de Construction Vente H.D.**

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a acquis trois immeubles d'habitation qui sont actuellement en cour de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

Les travaux de construction ont commencé et environ 30% de ces travaux sont achevés.

✓ **La SNC « les Jardins du Bailly »**

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 26 logements sont en cours de construction.

A ce jour quatre ventes en l'état futur d'achèvement ont été réalisées pour un prix global de 847.700 € dont 30% ont été appelés à ce jour.

✓ **Le site d'Ozoir-la-Ferrière**

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.140 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand – 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

✓ **L'opération TOURMALINE**

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin 2013 des entrepôts, d'une surface de 27.284 m², situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location et génèrent un loyer de 700.000 € HT annuel.

✓ **Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »**

EFI a versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013.

L'opération de cession n'était pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Le prix de l'opération serait :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous réserve du respect de diverses conditions ;
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€.

✓ MD IMMO / ZEN

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne portait aucun actif au 31/12/2013.

1.1.2 Le Havre

Le groupe via la SNC CENTRE EURASIA a acquis en octobre 2011 un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m² pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état future d'achèvement.

Un premier lot de 13.765 m² a été vendu pour un prix global de 6.765.000 €. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de cession a été régularisé le 10 janvier 2013.

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ HT, 377 K€ HT et 1.462 représentant 9.186 m².

Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de ces ventes s'élevait à 4.450 M€ à fin décembre 2013.

1.2 Événements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours

1.2.1 Le site du Havre

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2013, un lot d'entrepôts, situé au Havre, boulevard Jules Dunant, pour une valeur de 1.460 K€ (HT).

Les travaux de démolition y compris de la station-service et de clôture du site sont entièrement achevés. Les travaux de construction de gros œuvre sont quasiment terminés et notamment la séparation du bâtiment central par la création d'une rue et le revêtement de façade du bâtiment principal sont achevés.

La phase de second œuvre des bâtiments a débuté courant mars 2014. Ainsi le bâtiment principal situé face à l'avenue Jules Dunant devrait être achevé au mois de septembre 2014.

1.2.2 Zen Real Estate

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière «MD IMMO» qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison d'une surface au sol de 2988 m², partiellement loué et générant un loyer annuel de 800.000 € HT

1.2.3 Opération immobilière à Saint Vrain (Essonne)

Le Groupe, via la SNC Le Jardin du Bailly a acquis, le 17 mars 2014, un terrain à bâtir d'une surface de 6.800 m² moyennant le prix de 1.000.000 €.

Il est donc envisagé de réaliser un programme de construction d'immeubles à usage d'habitation en vue de les vendre en VEFA.

1.2.3 Construction d'un immeuble à Aubervilliers

Le Groupe, via la SNC BONY et sa filiale la SCI du quai Lucien Lefranc, réalise la construction d'un ensemble immobilier de 12 boutiques. Le coût des travaux s'élève à 2,5 K€.

Les travaux devraient s'achever dans le courant de l'été 2014.

1.3 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Sur l'exercice en cours, le groupe EFI va continuer à commercialiser des lots sur le Havre et poursuivre le développement du parc immobilier contrôlé par EFI, en essayant de garder une cohérence sur le plan géographique à savoir région parisienne et nord de la France.

2. ACTIVITE ET RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (COMPTES SOCIAUX)

2.1. Chiffres clés des comptes sociaux de l'exercice 2013

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2013 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Total bilan	6.639	4.274
Total des capitaux propres	383	500
Chiffre d'Affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 117	- 146
Résultat avant impôt	- 117	- 146
Résultat net	- 117	- 177

Endettement de la société EFI au 31 décembre 2013

Endettement financier brut : 4.098 k€ contre au 31 décembre 2012 : 1.648 k€
Endettement financier net* : 3.992 k€ contre au 31 décembre 2012 : 1.250 k€

*l'endettement net est égal à endettement brut moins la trésorerie à l'actif.

Il est rappelé que la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 116.882 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à - 116.882 euros contre, -146.107 euros au 31 décembre 2012.

En l'absence de produits et de charges financiers, le résultat financier s'établit à 0 euro comme au 31 décembre 2012.

L'impôt sur les bénéfices s'est élevé à 110 € au 31 décembre 2013.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte d'un montant de (117.142) euros contre une perte de (177.358) euros au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2013, le montant du capital social est de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 383.396 euros.

2.2 ACTIVITE ET RESULTATS DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

2.2.1 SNC BONY ET LA SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC

SNC BONY

Il est rappelé que la SCI BONY a été constituée le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.

Par une Assemblée Générale Extraordinaire tenue au mois de juin 2013, la SCI BONY a été transformée en société en nom collectif.

Le site d'Aubervilliers a généré un chiffre d'affaires, pour l'année 2013 de 2.003 K€ HT contre au 31 décembre 2012 un chiffre d'affaire de 1.049 K€ HT.

Les principales données chiffrées

En k €uros	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Total bilan	16.387	7.499
Total des capitaux propres	- 336	- 243
Chiffre d'affaires	2.003	1.049
Résultat d'exploitation	571	34
Résultat avant impôt	- 93	- 263
Résultat net	- 93	- 263

SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC

Il est rappelé que la SNC BONY a acquis, le 20 novembre 2012, 33,33% du capital de la SCI du quai Lucien LEFRANC. Cette société est propriétaire d'un terrain non exploité situé à Aubervilliers sur lequel est en cours de construction un ensemble immobilier commercial de 12 boutiques. Le coût des travaux s'élève à 2,5 K€.

Au 31 décembre 2013, la SCI du quai Lucine Lefranc n'a pas encore clôturé de comptes.

2.2.2 SNC CENTRE EURASIA

Le site du Havre a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'année 2013 de 2.874 K€ H.T. contre au 31 décembre 2012, 3.807 k€ HT.

Les très importants travaux de réhabilitations et de reconstruction du site ont commencé à la fin de l'année 2012.

Il est rappelé qu'à ce jour, les travaux de démolition y compris de la station-service et de clôture du site sont entièrement achevés.

Les travaux de construction de gros œuvre sont quasiment terminés et notamment la séparation du bâtiment central par la création d'une rue et le revêtement de façade du bâtiment principal sont achevés.

La phase de second œuvre des bâtiments a débuté courant mars 2014. Ainsi le bâtiment principal situé face à l'avenue Jules Dunant devrait être achevé au mois de septembre 2014.

Les principales données chiffrées

En k euros	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Total bilan	14.815	12.082
Total des capitaux propres	2.470	1.695
Chiffre d'affaires	2.874	3.807
Résultat d'exploitation	900	1.601
Résultat avant impôt	895	1.594
Résultat net	776	1.594

2.2.3 SCI DUBLIN

Il est rappelé que la société EFI a acquis, le 8 décembre 2012, 50 % des titres de la SCI DUBLIN. Cette société est propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de la France, près de Douai.

Le site de Masny n'étant plus loué il ne génère pour l'instant aucun chiffre d'affaires.

En euros	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Produits d'exploitation	(659)	175
Charges d'exploitation	21.837	88
Résultat d'exploitation	(22.496)	69
Résultat financier	(318)	- 13
Résultat exceptionnel	4 518	0
Résultat comptable	(18.297)	0

2.2.4 SCI DU JARDIN DU BAILLY

Il est rappelé que la Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013.

Cette société est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000)

Un programme de construction de 26 logements a été mis en œuvre et quatre ventes en l'état futur d'achèvement ont été réalisées pour un prix global de 847.700 € dont 30% ont été appelés à ce jour.

En milliers d'euros	31 décembre 2013	31 décembre 2012
----------------------------	-------------------------	-------------------------

Total bilan	1.034	606
Total des capitaux propres	77	38
Chiffre d'affaires	33	0
Résultat d'exploitation	- 39	- 32
Résultat avant impôt	- 39	- 39
Résultat net	- 39	- 39

2.2.5 SCCV HD

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a acquis qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation en cour de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

En milliers d'euros	31 décembre 2013
Total bilan	1.386
Total des capitaux propres	97
Chiffre d'affaires	0
Résultat d'exploitation	- 3
Résultat avant impôt	- 3
Résultat net	- 3

2.3 FACTEURS DE RISQUES POUR LA SOCIETE ET LE GROUPE EFI

La société et le Groupe EFI sont soumis aux principaux risques suivants :

2.3.1 FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

2.3.1.1 Risques liés au financement de la Société

a) Risque de taux

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières comme EFI et son groupe, dans le développement de ses activités, la Société et ses filiales peuvent donc être exposées à un risque de taux.

L'exposition peut être limitée par le choix du type de taux ou le recours à des instruments de couverture.

b) Risque de change

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société ou ses filiales n'ont aucune activité hors de la zone euro et ne sont donc pas exposées à un quelconque risque de change.

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, les sociétés du Groupe EFI propriétaires, pourraient, en présence notamment d'une conjoncture économique dégradée, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes les actifs immobiliers qu'elles détiendraient, si elles souhaitaient procéder à de telles cessions.

d) Risque actions

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2013, la Société et l'ensemble de ses filiales ne détenaient pas de participation dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

2.3.2 FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

a) Risques liés à l'évolution du marché immobilier et économique

L'activité du groupe est directement liée au marché immobilier en particulier et à l'économie en général.

Le marché immobilier subit des fluctuations liées au tissu économique qui, notamment, génère ou diminue les demandes de location dans les ensembles immobiliers, ce qui influence directement le taux d'occupation de ces derniers, mais aussi leurs valeurs locatives.

En effet, l'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces locatives. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Un ralentissement de l'économie peut également avoir une incidence sur la capacité des locataires à payer leur loyer et charges locatives.

Les principales conséquences pour la Société et son groupe d'un ralentissement de l'économie sont:

- risque de baisse des valeurs locatives ;
- risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- risque d'insolvabilité des locataires ;
- risque d'augmentation du taux de vacance.

D'autre part, le niveau des taux d'intérêt peut affecter la valeur du patrimoine immobilier de la Société et de son groupe, car les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage professionnel ou commerciaux aux fins de valorisation desdits immeubles sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. Ce taux de capitalisation des loyers d'un actif immobilier est donc une composante majeure de la valorisation d'un immeuble et fluctue en fonction du marché et de l'attractivité de l'investissement locatif.

La principale conséquence pour la Société et son groupe d'une augmentation des taux d'intérêt seraient donc un risque de baisse de la valeur des immeubles. (Zones d'impact : ANR).

Par ailleurs, l'indexation des loyers est influencée par l'économie générale dans le sens où ils sont liés directement à l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, qui est l'indice de référence institué dans les baux. Le nouvel indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux), créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, pour tous les nouveaux baux signés, bien que basé sur des indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, des prix de construction neuve et du chiffre d'affaires du commerce de détail, n'est pas exempt de risque. En effet, il s'agit d'un nouvel indice et aucun historique de son évolution n'a pu être analysé.

Le climat économique mondial actuel, après septembre 2008, n'a pas retrouvé de stabilité et nombres d'économies nationales sont encore affectées.

b) Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les nombreux acteurs présents (sociétés d'investissement institutionnel, sociétés civiles de placement immobilier, organismes de placement collectif...) ont pour certains une surface financière plus significative, tant par les capitaux propres que par la facilité à l'accès au financement. Cette intensité concurrentielle constitue un risque pour la Société de ne pas pouvoir répondre aux exigences des appels d'offres immobiliers.

L'environnement concurrentiel au niveau locatif doit également être pris en compte.

c) Risques liés à la vacance des locaux

L'activité de foncière dégage des revenus qui émanent de ses actifs immobiliers loués sur la base de baux qui couvrent l'ensemble des charges et taxes de l'ensemble immobilier. En cas de vacance de ces locaux, les charges et taxes sont supportées directement par le propriétaire et viennent en déduction des autres revenus locatifs de l'actif concerné.

Par ailleurs, ces locaux vacants supportent des frais de gestion et le cas échéant des frais de commercialisation.

d) Risques liés au non-paiement des loyers

En présence d'un locataire en difficulté de paiement, le propriétaire doit faire face à des frais de relance, d'huissier, d'avocats qui sont récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le propriétaire doit faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

e) Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La Société et son groupe devront se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourrait contraindre la Société et son groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son futur portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

Dans le cours normal de ses activités, la Société et son groupe pourront être impliqués dans des procédures judiciaires.

De plus, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux d'habitation professionnels ou commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourra avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de la Société et de son groupe, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

f) Risques liés à la commercialisation locative des actifs

La Société et son groupe assurent directement la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient en propre afin de les louer et qu'elle loue à d'autres sociétés foncières dans le but de les sous-louer. La Société et son groupe peuvent rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau des loyers souhaités. Les rendements locatifs des actifs pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux susceptibles de devenir disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société. Le risque commercial dépend de la capacité commerciale pour d'autres acteurs de formuler des propositions concurrentes en termes de localisation et de rapport qualité-prix.

g) Risques liés à l'activité immobilière

Ils regroupent les aléas liés aux obtentions d'autorisations d'exploitations commerciales et de permis de construire et à leurs recours éventuels, et également les risques opérationnels de la construction et de la commercialisation. Les projets d'investissement immobilier doivent être soutenus par des dossiers préparatoires comprenant notamment une étude de marché, le programme commercial, la stratégie de financement, les prévisions de coût de revient et de marge, ces éléments devant être actualisés au fur et à mesure de l'avancement des projets.

Le Groupe est exposé au risque de variation de la valorisation de son patrimoine immobilier. Celle-ci est liée, d'une part, à ses relations avec ses partenaires opérationnels ou financiers et, d'autre part, à l'environnement économique, en particulier : liquidité des actifs, valeurs locatives, taux d'intérêts, taux de capitalisation, quotité et conditions des financements.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI intervient en tant qu'investisseur financier dans les projets immobiliers et n'en assure pas la gestion opérationnelle.

Le Groupe est ainsi dépendant de la qualité des prestations fournies par ses partenaires ainsi que de leur situation financière. L'analyse approfondie des investissements immobiliers, quel que soit leur degré de maturité, peut conduire le cas échéant à modifier la stratégie de développement ou l'horizon d'investissement.

Dans le cadre d'éventuelles cessions immobilières, le Groupe peut être amené à fournir des garanties usuelles, d'actif et de passif et des garanties locatives

h) Assurances et couverture de risques

L'ensemble des actifs détenus par la Société et son groupe est assuré ,et bénéficie de polices adaptées aux caractéristiques propres de chaque actif. Ces assurances sont souscrites par chaque entité propriétaire.

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle et son groupe bénéficient sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

2.3.3 FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT LEGAL ET REGLEMENTAIRE

Toute nouvelle loi initiée au niveau national ou européen, de nature à modifier le droit des locataires, des utilisateurs ou des propriétaires d'actifs immobiliers , est susceptible de modifier la valeur ou le dividende de l'action de la Société.

La modification et le renforcement éventuel de la réglementation relative à l'exploitation des surfaces commerciales, à l'urbanisme, à l'environnement, à la construction, aux exigences de sécurité et à la fiscalité sont de nature à affecter les résultats et la valeur de la Société. La Société sera tenue de respecter tout nouveau texte législatif et en subir les contraintes financières.

2.3.4 FACTEURS DE RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Le Groupe s'est engagé à prendre les problématiques environnementales en compte dans la conception de ses projets. Les risques environnementaux et le management de l'environnement sont décrits dans la partie sur les données environnementales ci-après et dans le rapport social et environnemental.

3. RESULTATS DE LA SOCIETE

3.1 AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter intégralement la perte de l'exercice d'un montant de 117.142 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi porté de (1.452.440) euros à (1.569.582) euros.

3.2 MONTANT DES CAPITAUX PROPRES DE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 225-248 DU CODE DE COMMERCE)

Compte tenu des résultats générés par EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 383.396 euros, et en conséquence, supérieur à la moitié du montant du capital social.

3.3 MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

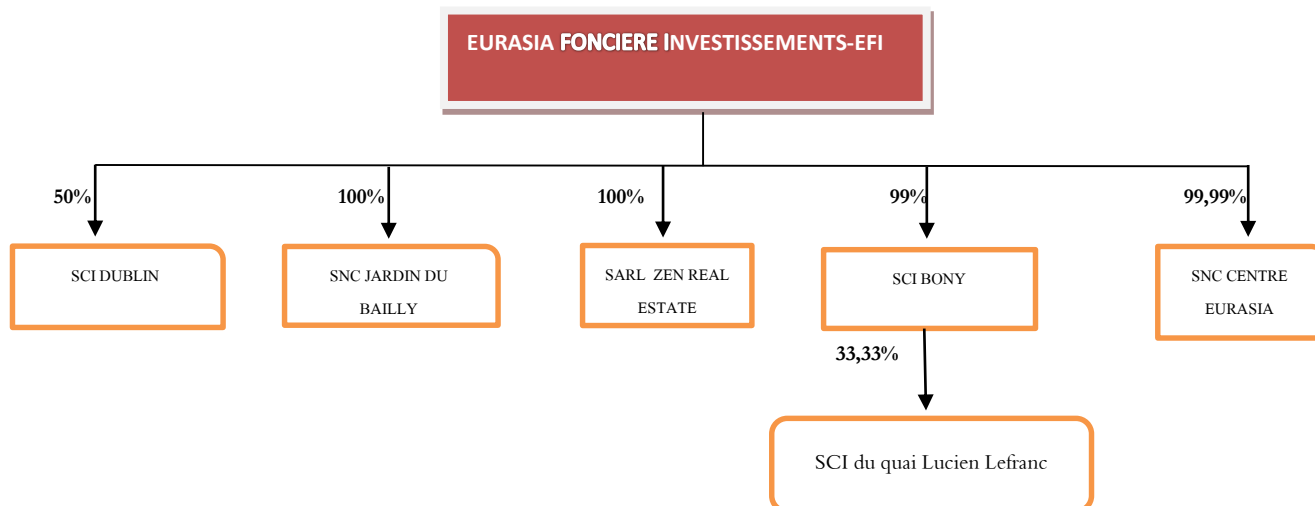
Conformément à la loi, nous vous indiquons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

3.4 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport (**Annexe n°1**).

4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

4.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2013



4.2 INFORMATIONS LEGALES

Conformément à ce qui a été rappelé au paragraphe 1.1 du présent rapport, la Société détenait directement, au 31 décembre 2013, cinq filiales, les sociétés CENTRE EURASIA, SCI BONY, SCI DUBLIN, SNC Les Jardins du Bailly et la SARL ZEN REAL ESTATE.

Conformément à l'article L.233-6 du Code de commerce, nous vous rappelons, par ailleurs, que le Groupe EFI a acquis ou pris des participations dans le capital des sociétés SNC Les Jardins du Bailly et la société

Civile de construction vente HD, sociétés ayant leur siège social sur le territoire de la République Française, au cours de l'exercice écoulé de la manière suivante :

✓ ***La Société Civile de Construction Vente H.D.***

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

✓ ***La SNC « les Jardins du Bailly »***

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

✓ **ZEN REAL ESTATE**

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne portait encore aucun actif au 31/12/2013.

4.3 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce, notre société a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2013, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

Raison sociale/ forme juridique	% d'intérêt	% de contrôle	Mode de consolidation
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	Mère	mère	HOLDING
SNC CENTRE EURASIA	99,99 %	99,99%	IG
SCI BONY	99%	99%	IG
SCI DUBLIN	50%	50%	IG
HD	50%	50%	IG
JARDINS DU BAILLY	100%	100%	IG
SCI QUAI LUCIEN LEFRANC	33,33%	33,33%	ME

4.3.1 CHIFFRES CLES EN K€

Le **produit des activités ordinaires** consolidé au 31 décembre 2013 s'est élevé à 4.856 K€ contre, au 31 décembre 2012, 4.825 K€.

Le **résultat opérationnel consolidé** au 31 décembre 2013 ressort à 3.345 K€ contre, au 31 décembre 2012, 1.920 K€.

Le **résultat avant impôts** au 31 décembre 2013 est de 2.941 K€ contre, au 31 décembre 2012, 1.618 K€.

Le **résultat net consolidé 2013** s'est élevé à 2.253 K€, contre, au 31 décembre 2012, 1.242 K€.

Les **capitaux propres part du groupe** se sont élevés à 7.466 K€, contre, au 31 décembre 2012, 5.257 K€.

4.3.2 FINANCEMENT DES OPERATIONS

Les différentes opérations réalisées par le Groupe EFI ont été financées de la manière suivante :

- ✓ Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3,95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIR-LA-FERRIERE.
- ✓ Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière.
- ✓ Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline) ;
- ✓ Une dette de réservataires pour un montant de 1,97 M€ (en passifs courants) ;
- ✓ Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre.

4.3.3. EVOLUTION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Acquisition	13.274
Cession	0
Variation du périmètre	180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	369
Solde au 31 décembre 2012	13.823
Acquisition	9.161
Cession	0
Variation du périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1.346
Solde au 31 décembre 2013	24.330

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

4.3.4 DETAIL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Usage mixte	Total
Acquisition				13.274	13.274
Cession					0
Variation de périmètre			180		180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				369	369
Solde au 31 décembre 2012	0	0	180	13.643	13.823
Acquisition				9161	9.161
Cession					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-24	1.370	1.346
Solde au 31 décembre 2013	0	0	156	24.174	24.330

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

4.3.5 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Acquisitions	316
Cessions	0
Dotations	- 7
Variation du périmètre	3
Solde au 31 décembre 2012	312
Acquisitions	290
Cessions	0
Dotations	- 240
Variation du périmètre	- 19
Solde au 31 décembre 2013	343

4.3.6 STOCK

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
stocks immobiliers	10 241	0	10 241	7 533
Total des stocks	10 241	0	10 241	7 533

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

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ;
- La société civile de construction vente HD à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « les jardins du Bailly » à Saint Denis.

4.3.7 CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Clients et comptes rattachés	3 941	-11	3 930	4 534
Créances sur opérations immobilières en cours	2 900		2 900	0
Avances et acomptes sur cdes	0		0	2
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	611		611	574
Autres créances	613		613	275
Charges constatées d'avance	29		29	0
Total des autres créances	4 153	0	4 153	851
Total des créances d'exploitation	8 094	-11	8 083	5 385

4.3.8 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2013, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune. Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice.

4.3.9 DETTES FINANCIERES.

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

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

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	12 192	11 728	5 998	5 730	464
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	62	0	0	0	62
Comptes courants	8 533	4 582	4 582	0	3 951
Dépôts de garantie	329	0	0	0	329
Autres dettes financières	442	363	341	23	79
Total des dettes financières	21 558	16 673	10 920	5 753	4 885

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

en milliers €	solde 31/12/2013	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	12 192	8 192	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	62	0	62	0
Comptes courants	8 533	0	0	8 533
Dépôts de garantie	329	0	0	329
Autres dettes financières	442	442	0	0
Total des dettes financières	21 558	8 634	4 062	8 862

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

Vos Commissaires aux comptes vous feront part, dans leurs rapports, de ses appréciations sur les comptes consolidés du Groupe EFI.

5 INFORMATIONS ET DONNEES COMPTABLES PRESENTEES

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Le rapport sur la gestion du groupe est développé dans le présent rapport au paragraphe 3.2 ci-dessus.

6 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

6.1 CAPITAL SOCIAL

A la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à 676.673,48 euros. Il est divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euro de nominal, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

6.2 ACTIONS AUTO-DETENUES

Au 31 décembre 2013, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI détenait 14 000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur de brute de 123 428 euros.

Ces actions auto détenues ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date (voir paragraphe 1.1.5 du rapport de gestion concernant l'exercice clos le 20 décembre 2007). Cette dépréciation a été maintenue.

6.2 ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL OU DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2013 :

ACTIONNAIRES	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
EURASIA GROUPE	46.667.144	70,00%	46.667.144	70,00%
MORGAN LI INVESTMENT GROUP	19.888.756	29,83%	19.888.756	29,83%
TOTAL	66.555.900	99,83 %	66.555.900	99,83 %
NOMBRE TOTAL D'ACTIONNAIRES COMPOSANT LE CAPITAL et NOMBRE TOTAL DE DOITS DE VOTE THEORIQUE	66. 667. 348	100,0%	66.667.605	100%

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

6.3 CAPITAL POTENTIEL

6.3.1 INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONNAIRES

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 16 juin 2009 ont autorisé le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code :

- des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que
- des options donnant droit à l'achat d'actions de la société provenant de rachats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi.

A ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette faculté qui est désormais caduque.

6.3.2 INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONNAIRES

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 20 juin 2007 ont autorisé le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société qui répondent aux conditions fixées par la loi, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, la Société n'a procédé à aucune attribution gratuite de ses actions existantes ou à émettre dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce. Cette délégation est désormais caduque.

Le Conseil d'Administration de la Société ne dispose par ailleurs plus d'aucune délégation financière de la part de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société aux fins de procéder à des attributions gratuites d'actions en application des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

6.3.3 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Nous vous précisons, en application des dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, que les éléments suivants nous semblent susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI :

- La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiqués au paragraphe 6.2 du présent rapport.
- Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ni de conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions, ni d'accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.
- Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont précisées aux articles 12, 20 et 21 des statuts.
- Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration, si en raison d'une offre publique ils démissionnent sans cause réelle et sérieuse.
- Le programme de rachat d'actions qui va être soumis au vote de l'Assemblée afin d'autoriser le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :
 - la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
 - l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
 - l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
 - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
 - la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
 - l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou

- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la plus prochaine assemblée générale d'une résolution (Délégation à donner au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Nous vous communiquons plus de détail sur le programme en question au paragraphe 11.7 du présent rapport.

6.3.4 PLACE DE COTATION - EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Les titres de la Société sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext (Code ISIN FR0000061475 – Mnémonique : EFI). Les titres de la Société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS– EFI, au 24 avril 2014, soit 0,21 euro, ressort à 14M€.

Depuis avril 2009, le cours de l'action EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a évolué comme suit :



Source : Euronext

6.3.5 BILAN DES OPERATIONS REALISEES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONNARIAT AUTORISES

L'Assemblée Générale Mixte du 27 septembre 2013 a, aux termes de sa huitième résolution, autorisée conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 27 septembre 2013, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10% du montant du capital social, dans certaines conditions.

Cette autorisation valable jusqu'au 27 janvier 2015, n'a encore jamais été mise en œuvre par le Conseil d'Administration à la date d'élaboration du présent rapport.

6.3.6 FRANCHISSEMENT DE SEUILS

En application des dispositions de l'article 233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons que la Société n'a eu connaissance d'aucun franchissement de seuils au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

7 RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE

7.1 RESSOURCES HUMAINES

Depuis le deuxième trimestre 2005, la Société et les sociétés du Groupe n'emploient aucun salarié.

7.2 ACTIONNARIAT SALARIE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la Société et les sociétés du Groupe n'ont été parties à aucun contrat de travail.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, aucun salarié de sociétés liées à la Société, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce ne détenait de part du capital, dans le cadre d'une gestion collective.

Au 31 décembre 2013, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise ou interentreprises permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI ou des sociétés qui lui sont liées.

A cette date, il n'existait aucun fonds commun de placement d'entreprise (FCPE) permettant aux salariés de la Société d'investir indirectement en actions EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

8 IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 alinéa 5 du Code de commerce, nous vous informons sur les conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société.

8.1 IMPACT SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Le Groupe n'a aucun salarié, en conséquence, il ne génère aucune conséquence d'ordre social.

8.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI s'est engagée, en accord avec ses partenaires, à prendre les problématiques environnementales en compte dans la conception de ses projets.

Cet engagement pour un développement durable se traduit par la définition d'objectifs visant à :

- ✓ concevoir et construire en vue d'une meilleure qualité de vie et dans le respect des standards et normes les plus rigoureuses ;
- ✓ participer à la réduction des impacts environnementaux des ouvrages bâtis, notamment dans le domaine de l'énergie.

À ce titre, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI soutient ses partenaires promoteurs, constructeurs dans leur démarche de Haute Qualité Environnementale dite « HQE ».

Cette démarche ambitieuse doit être enclenchée dès la conception des projets en imaginant des espaces de vie bien insérés dans leur environnement architectural et leur patrimoine historique.

L'impact de l'activité de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI et de ses filiales est analysé en annexe 3 dans le rapport social et environnemental.

9 INFORMATIONS CONCERNANT LES DIRIGEANTS

9.1 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après la liste des mandats ou fonctions exercés au cours de l'exercice écoulé par chacun des mandataires sociaux.

Nous vous rappelons par ailleurs qu'au 31 décembre 2013, le Conseil d'administration d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI était composé de 5 administrateurs.

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. WANG Hsueh Sheng	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, STALINGRADE, ZEN REAL ESTATE</i>
Mme WANG Meihua	Nommée par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
Mlle Sandrine WANG	Mandat renouvelé par l'AGM du 27 septembre 2013, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
M. Frédéric VYXIENH	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Aucun mandat</i>
M. Ken WANG	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Aucun mandat</i>

9.2 REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte des rémunérations et avantages de toute nature accordés par la Société et/ou l'une des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement et/ou une des sociétés qui exercent sur elle un contrôle exclusif de manière directe ou indirecte, aux membres du Conseil d'Administration au titre des mandats exercés dans la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Rémunérations versées au sein de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Mandataire	Rémunération fixe	Rémunération variable	Rémunération exceptionnelle	Avantages en nature	Complément de retraite	Autres éléments de rémunération	Jetons de présence

WANG Hsueh Sheng	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
WANG Meihua	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Sandrine WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Ken WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]

Rémunérations versées au sein de EURASIA GROUPE SA, société exerçant un contrôle exclusif sur la société

Mandataire	Rémunération fixe	Rémunération variable	Rémunération exceptionnelle	Avantages en nature	Complément de retraite	Autres éléments de rémunération	Jetons de présence
WANG Hsueh Sheng	45.018 €	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
WANG Meihua	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Sandrine WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Ken WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]

9.3 OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES PERSONNES ASSIMILEES ET LEURS PROCHES

Au cours de l'exercice écoulé, aucun des dirigeants et/ou aucune des personnes qui leur sont liées n'a notifié à la Société, en application des dispositions des articles L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 223-22 du Règlement Général de l'AMF, la réalisation d'opérations sur les titres EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

10 DELAIS DE REGLEMENT

Conformément aux nouvelles dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4/08/2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2013.

La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

Dans les comptes sociaux :

Concernant l'exercice 2013:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹			57.340	57.340
Dettes échues ²		20.654		20.654

Montant total ³ TTC		20.654	57.340	77.994
--------------------------------	--	--------	--------	--------

Concernant l'exercice 2012:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹			95.670	95.670
Dettes échues ²		3.491		3.491
Montant total ³ TTC		3.491	95.670	99.161

¹ Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

² Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

³ Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

Dans les comptes consolidés :

Concernant l'exercice 2013:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹			774.900	774.900
Dettes échues ²		332.100		332.100
Montant total ³ TTC		332.100	774.900	1.107.000

Concernant l'exercice 2012:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹			1.206.318	1.206.318
Dettes échues ²		250.682		250.682
Montant total ³ TTC		250.682	1.206.318	1.457.000

¹ Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

² Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

³ Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

11 AUTRES INFORMATIONS

11.1 COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES

Au cours de l'exercice écoulé, aucune charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été réintégrée.

11.2 FRAIS GENERAUX EXCESSIFS OU NE FIGURANT PAS SUR LE RELEVÉ SPECIAL

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 quinquies et 39-5 du Code Général des Impôts.

11.3 TABLEAU DES DELEGATIONS DE COMPETENCES

Nous vous précisons qu'à ce jour le Conseil d'Administration ne bénéficie d'aucune délégation de compétence ou de pouvoir en matière financière en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration pour procéder à des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce.

11.4 RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La société EFI et le Groupe EFI n'ont engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement

12 DECISIONS A PRENDRE

12.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Nous entendons soumettre à votre vote une résolution visant à autoriser le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;

- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la plus prochaine Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2014, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur,

et pourront être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de trois euros (3 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 20.300.205 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

En outre L'Assemblée Générale délèguerait au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale conférerait tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Les renseignements que nous venons de vous donner et ceux qui figurent dans les rapports des Commissaires aux comptes vous permettront pensons-nous, de prendre des décisions qui nous paraissent conformes à vos intérêts. Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir voter les résolutions qui vous sont présentées.

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES LA SOCIETE

Exercices	2009	2010	2011	2012	2013
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	26.666.939	26.666.939	26.666.939	676.673,48	676.673,48
Nombre d'actions émises	66.667.348	66.667.348	66.667.348	67.667.348	67.667.348
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaires H.T.	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	- 148.142	- 25.3423583	- 76.505	- 146.107	- 117.032
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	31.251	110
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	- 43.624.258	78.128.938	- 76.544	- 177.358	- 117.142
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0

3- Résultat des opérations réduit à une seule action :

Résultat après impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0	1,17	0	0	0
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	0

**TABLEAU DES RESULTATS DES TROIS EXERCICES CLOS DU GROUPE DEPUIS SA
CONSTITUTION
(En milliers d'euros)**

Exercices	2011	2012	2013
-----------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	100	677	677
Nombre d'actions Emises	66.667.348	67.667.348	67.667.348
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0

2- Résultat global des opérations :

Produit des activités ordinaires H.T.	31	4.825	4.856
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et Provisions	29	1.618	2.997
Impôt sur les bénéfices	0	- 376	- 688
Résultat après impôts, Amortissements et Provisions	29	1.242	2.253
Montant des bénéfices Distribués	0	0	0

3- Résultat des opérations réduit à une seule action :

Résultat avant impôts et Participation mais avant Amortissements et Provisions	0,000435	0,025	0,04
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et Provisions	0,000435	0,023	0,03
Dividende versé à chaque action	0	0	0

4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	0	0	0
Montant de la masse Salariale	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	0	0	0

ANNEXE 3
RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL



Société Anonyme au capital de 676 673,48 euros
Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
328 718 499 RCS PARIS

ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

Rapport Social et Environnemental EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographiques	La société n'emploie pas de salarié.
Embauches et licenciements	Non applicable en l'absence de salarié.
Rémunérations et leur évolution	Non applicable en l'absence de salarié.
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	Non applicable en l'absence de salarié.
Absentéisme	Non applicable en l'absence de salarié.
Relation sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Non applicable en l'absence de salarié.
Bilan des accords collectifs	Non applicable en l'absence de salarié.
Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Non applicable en l'absence de salarié.
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Non applicable en l'absence de salarié.
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Non applicable en l'absence de salarié.
Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Non applicable en l'absence de salarié.
Le nombre total d'heures de formation	Non applicable en l'absence de salarié.
Egalité de traitement	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Non applicable en l'absence de salarié.
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Non applicable en l'absence de salarié.
Politique de lutte contre les discriminations	Non applicable en l'absence de salarié.
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable en l'absence de salarié.
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Non applicable en l'absence de salarié.
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable en l'absence de salarié.

A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable en l'absence de salarié.
Politique générale en matière environnementale	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex: Label BBC (Bâtiment Basse Consommation) en cours pour l'opération La Noue à Bagnolet et certification PEQA (Performance Energétique et de la Qualité Associée)
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Non applicable en l'absence de salarié.
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Néant
Pollution et gestion des déchets	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Information jugée non pertinente au regard des activités de la société et de la nature de ses actifs immobiliers.
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Objectif de la politique de développement durable de la société : contribuer au tri sélectif de déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations. Ex: Chantier«vert» sur l'opération du Havre
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.
Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Objectif de la politique de développement durable de la société: assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations. Ex:Bassin de rétention et decantation sur Le Havre - Centre Eurasia , qui permet la filtration des eaux pluviales avant son rejet,
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à contribuer à la réduction des consommations énergétiques. Ex: Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière centrale fonctionnant au gaz couplée à des compteurs individuels par appartement, opération "La Noue", le remplacement et la transformation de la climatisation de l'immeuble "Victor Hugo" ou la pose extérieure de détecteurs de présence sur l'éclairage de parties communes sur l'actif "Armand Tessan" à Ozoir La Ferrière. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m2 vis à vis de l'annexe environnementale. A ce jour, 30% de la surface des sites du groupe font l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société gère des actifs pour une surface globale de 121 302 M²
Changement climatique	
Rejets de gaz à effet de serre	La société a mis en place une politique de développement durable visant à optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).
Adaptation aux conséquences du changement climatique	Non applicable.
Protection de la biodiversité	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Maintien d'espaces verts diversifiés, végétalisations de terrasses, réduction des emplois des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Sur les populations riveraines ou locales	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.	

Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	En 2013 sur le chantier "Jardin du Bailly" L' entreprise mandatée par la société a mis en place une boîte de dialogue avec les riverains pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2013.
Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-- traitants à une politique d'achats responsables:conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage, qui répond au cahier des charges du chantier " La Noue - Bagnolet"
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et lessous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	La société sous-traite l'intégralité des ses chantiers, Sensibilise les entreprises de construction et les sous-traitants à une politique d'achats responsables: Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Loyauté des pratiques	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption et n'a donc pas engagé de mesures particulières.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation: - améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques. - rappel du chaper des charges sur la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Pas d'action spécifique sur ce sujet jugé non pertinent au regard de l'implantation du groupe.

ANNEXE 4

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

PROJETS DE RESOLUTIONS

Première résolution : (Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2013 et approbation des charges non déductibles fiscalement)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2013, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître une perte s'élevant à (117.142) euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulés comprennent une somme de 150 € correspondant au montant des dépenses non déductibles fiscalement et visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2013, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 2.253 K€ euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution : (Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce et engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées et qui se sont poursuivies au cour de l'exercice clos le 31 décembre 2013;

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucun engagement, relevant des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé et qu'aucun engagement antérieurement autorisé par le Conseil, ne s'est poursuivi au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;

Enfin, l'Assemblée Générale approuve les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce.

Quatrième résolution : (Affectation du résultat)

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 se soldent par une perte de -117.142 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à -1.452.440 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de - 1.569.582 euros.

L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

Cinquième résolution : (Quitus aux administrateurs)

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Sixième résolution : (Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition

- ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
 - l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la plus prochaine Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2014, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourront être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de trois euros (3 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 20.300.205 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Septième résolution : (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

**3. Comptes sociaux d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI
au 31 décembre 2013**

Comptes sociaux au 31 décembre 2013

I – Bilan

<i>BILAN</i>	<i>31/12/2013 en K€</i>	<i>31/12/2012 en K€</i>
ACTIF		
Immobilisations Corporelles	-	-
Immobilisations Incorporelles	-	-
Immobilisations Financières	5 642	3 507
TOTAL de l'Actif Immobilisé	5 642	3 507
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Créances diverses	890	289
Disponibilités et VMP	106	503
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL de l'Actif Circulant	997	792
Charges à répartir		
TOTAL DE L'ACTIF	6 639	4 299
PASSIF		
Capital	677	677
Primes d'émissions, fusions, apports	1 004	1 004
Réserves	(1 180)	(1 002)
Résultat	(117)	(177)
Capitaux propres	383	17 121
Autres Fonds Propres	1 981	1 981
Provisions pour risques	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Dettes financières	4 098	1 649
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	78	99
Dettes fiscales et sociales	25	41
Autres dettes	73	29
Produits constatés d'avance	-	-
Dettes	4 274	1 817
TOTAL DU PASSIF	6 639	4 299

II Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Chiffre d'Affaires net	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Produits d'exploitation	-	-
Charges externes	55	137
Impôts, taxes et assimilés	51	9
Frais de personnel	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	-
Autres charges	11	-
Charges d'exploitation	117	146
Résultat d'Exploitation	(117)	(146)
Résultat Financier	-	-
Résultat Courant Avant Impôts	(117)	(146)
Résultat Exceptionnel	-	-
Participation des salariés	-	-
Impôt sur les sociétés	-	(31)
RESULTAT NET	(117)	(177)

III – Annexe aux comptes sociaux

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2013 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2012 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 6.638.525 euros.

Le résultat net comptable à fin 2013 est une perte de 117.142 Euros.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis par le Conseil d'administration.

1 – REGLES ET METHODES COMPTABLES

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence et conformément au règlement 99-03, adopté par le CRC le 23 avril 1999.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, selon les hypothèses suivantes:

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation utilisées concernant :

- a) les immobilisations corporelles,
- b) les participations, les autres titres immobilisés
- c) les stocks,
- d) les provisions,

sont conformes aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts Comptables

Aucun changement n'est intervenu durant l'exercice écoulé, dans les méthodes d'évaluation et de présentation.

Informations complémentaires

1 - Présentation de la société et évènements importants:

La société anonyme EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT (EFI) a pour objet social l'acquisition de droits et de biens immobiliers.

EFI a acquis le 16 avril 2013 100% du capital de la SNC LES JARDINS DU BAILLY. Cette dernière est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à SAINT DENIS (93).

Suite à une assemblée générale extraordinaire, tenue en juin 2013, la SCI BONY est devenue une SNC et ce afin de pouvoir réaliser des opérations immobilières en tant que marchand de biens.

Enfin, EFI a acquis fin décembre 2013 100% des parts de la SARL ZEN REAL ESTATE.

1.1. Evènements postérieurs à la date de clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture du dernier exercice.

2 - Immobilisations corporelles:

Les immobilisations corporelles sont présentées selon l'approche par composants (Règlement 2002-10 du CRC) par la méthode de la réallocation des valeurs nettes comptables.

Les durées d'amortissement choisies composants par composants, après consultation le cas échéant d'un évaluateur agréé, sont les suivantes :

Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 ans linéaire
--	----------------

3 - Immobilisations financières:

Les titres de participation sont enregistrés à leur prix d'acquisition

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire de chaque ligne de titres est déterminée sur la base des critères mis en place (niveau d'EBE, de capitaux propres, de capacité bénéficiaire mesurée sur son excédent brut d'exploitation...) et une dépréciation est enregistrée quand la valeur d'inventaire est inférieure à son prix d'acquisition.

4 - Créances et dettes:

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les dettes en monnaies étrangères sont évaluées au cours du jour à la clôture de l'exercice. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

5 - Valeurs mobilières de placement et disponibilités:

Au 31 décembre 2013, la société détient 14.000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 123.428 euros. Ces actions auto détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100 % au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date. Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2013.

6 - Variation des capitaux propres

Le résultat de l'exercice 2012 a été affecté en report à nouveau.

Il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisées au cours de l'année 2013.

7 - Honoraires des commissaires aux comptes:

cf. annexe aux comptes consolidés.

8 - Identité de la société établissant les comptes consolidés

La SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (EFI) établit les comptes consolidés du Groupe EFI.

3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

3.1 - Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

3.1.1 Immobilisations brutes

En euros

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	-			-
Immobilisations corporelles	-			-
Immobilisations financières :				
- Participations	149 799	454 830		604 629
- Créances rattachées	3 357 428	1 679 961		5 037 390
TOTAL	3 507 227	2 134 791	-	5 642 019

3.1.2 Amortissements et provisions d'actif

En euros

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Titres mis en équivalence				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-

3.2 – Etat des créances

En euros

<i>Etat des créances</i>	<i>Montant brut</i>	<i>A un an</i>	<i>A plus d'un an</i>
Actif immobilisé	5 037 390		5 037 390
Actif circulant			
Clients			
Etat, IS	31 306	31 306	
TVA	24 803	24 803	
Autres débiteurs	834 200	834 200	
TOTAL	5 927 699	890 309	5 037 390

3.3 – Produits à recevoir par postes du bilan

Néant

3.4 – Charges constatées d'avance

Néant

4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

4.1 – Capital social

En euros

<i>Mouvements des titres</i>	<i>Nombre</i>	<i>Valeur nominale</i>	<i>Capital social</i>
Titres en début d'exercice	67 667 348	0,01	676 673
Titres émis ou variation du nominal Titres remboursés ou annulés			
TOTAL	67 667 348	0,01	676 673

4.2 – Provisions

En euros

<i>Nature des provisions</i>	<i>A l'ouverture</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>A la clôture</i>
Provisions réglementées				
Provisions pour risques et charges				
Provision pour dépréciation actifs	123 428	-	-	123 428
TOTAL	123 428	-	-	123 428

4.3 – Etat des dettes

En euros

<i>Etat des dettes</i>	<i>Montant total</i>	<i>De 0 à 1 an</i>	<i>De 1 à 5 ans</i>	<i>Plus de 5 ans</i>
Etablissements de crédit Groupe et associés	4 098 358	394 557	3 703 801	
Dettes financières diverses Fournisseurs	77 994	77 994		
Dettes fiscales & sociales - Autres impôts et taxes	24 802	0		
Dettes sur immobilisations	32 000	24 802		
Autres dettes	40 739	32 000		
Produits constatés d'avance	40 739	40 739		
TOTAL	4 273 893	570 092	3 703 801	

4.4 – Charges à payer par postes du bilan

En euros

<i>Charges à payer</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Emprunts & dettes établ. de crédit		
Emprunts & dettes financières div.		
Fournisseurs	70 563	95 670
Dettes fiscales & sociales	24 802	9 392
Autres dettes		
TOTAL	95 365	105 062

4.5 – Produits constatés d'avance

Néant

5 – Autres informations

ENGAGEMENTS DONNES

En euros

<i>Nature des engagements donnés</i>	<i>Montant</i>
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	-
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements (nantissements)	-
TOTAL	-

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Articles 10 et 24-15)

En euros

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit, non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	604 629		
Créances rattachées à des participations	5 037 390		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total Immobilisations	5 642 019		
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit, non appelé, non versé			
Total Créances			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	1 088 179		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autre dettes			
Total Dettes	1 088 179		
Produits d'exploitation			
Produits financiers			
Charges financières	0		

6 –ACCROISSEMENT ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

En euros

Accroissement de la dette future d'impôt	Montant
<u>Provisions règlementées :</u> <ul style="list-style-type: none">- Amortissement dérogatoires- Provision pour hausse des prix- Provision pour fluctuation des cours	
<u>Autres :</u>	
Total	-

Allègements de la dette future d'impôt	Montant
<u>Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :</u> <ul style="list-style-type: none">- Provision pour congés payés- Participation des salariés	
<u>Autres :</u>	
Total	-

Déficits reportables	25 016 145
Moins values à long terme	-

7 – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En euros

Filiales et participations (I)	Capital social	Capitaux propres	Quote part du capital détenu en %	Résultat du dernier exercice clos
<u>A Renseignements détaillés concernant les filiales et participations (plus de 50% du capital détenu)</u>				
SNC CENTRE EURASIA	100 000	2 469 848	99,99 %	775 517
SNC BONY	20 000	(336 178)	99,00%	(93 007)
SNC LE JARDIN DU BAILLY	1 000	(20 157)	100,00 %	18 054
SCI DUBLIN	1 500	70 196	50,00%	(18 296)
<u>B Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations</u>				
Filiales non reprises en A				
Françaises				
Etrangères				
Participat° non reprises en A				
Françaises				
Etrangères				

**4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
au 31 décembre 2013**

**EURASIA FONCIERE
INVESTISSEMENTS - EFI**

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2013

France Consultants SA
77, boulevard Malesherbes
75008 Paris

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des comptes ont été réalisées dans un environnement incertain, lié à la crise des finances publiques de certains pays de la zone euro. Cette crise s'accompagne d'une crise économique et de liquidité, qui rend difficile l'appréhension des perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les principes de valorisation et de dépréciation des titres de participation sont définis dans les règles et méthodes comptables de l'annexe. Nos travaux ont consisté à nous assurer du caractère approprié et de la correcte application de la méthode retenue par la société pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 juin 2014

Les Commissaires aux comptes

France Consultants SA

Deloitte & Associés



Stéphane Dan COHEN

Alain GUINOT

BILAN ACTIF

	31/12/2013			31/12/2012
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	604 629		604 629	149 799
Créances rattachées à des participations	5 037 390		5 037 390	3 357 428
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	5 642 019		5 642 019	3 507 227
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				2 083
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	890 309		890 309	287 001
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	123 428	123 428		
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	106 197		106 197	502 788
Charges constatées d'avance (3)				
	1 119 934	123 428	996 506	791 872
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	6 761 953	123 428	6 638 525	4 299 099
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

	31/12/2013	31/12/2012
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 676 673)	676 673	676 673
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 003 591	1 003 591
Ecarts de réévaluation	272 714	272 714
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale		
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-1 452 440	-1 275 082
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 117 142	- 177 358
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	383 396	500 539
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées	1 981 235	1 981 235
Autres fonds propres		
	1 981 235	1 981 235
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières (3)	4 098 358	1 648 521
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	77 994	99 161
Dettes fiscales et sociales	24 802	40 643
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	32 000	29 000
Autres dettes	40 739	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	4 273 893	1 817 326
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	6 638 525	4 299 099
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 703 801	1 633 621
(1) Dont à moins d'un an (a)	570 092	183 705
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMpte DE RESULTAT

	31/12/2013			31/12/2012
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Autres produits				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			55 213	136 714
Impôts, taxes et versements assimilés			50 833	9 392
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			10 836	
			116 882	146 107
RESULTAT D'EXPLOITATION			- 116 882	- 146 107
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			- 116 882	- 146 107

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2013	31/12/2012
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	150	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	150	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 150	
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	110	31 251
Total des produits		
Total des charges	117 142	177 358
BENEFICE OU PERTE	- 117 142	- 177 358
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe - Préambule

Annexe au Bilan et au Compte de Résultat de l'exercice clos le 31/12/2013

Le bilan avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31/12/2013 présente un total de €. 6 638 524,95.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat de €. -117 142,26.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2013 au 31/12/2013.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis par le **Conseil d'administration**.

SOMMAIRE DE L'ANNEXE

Eléments	Applicable	Non applicable	Non significatif
Règles et méthodes comptables	X		
Informations complémentaires pour donner l'image fidèle et les faits caractéristiques de l'exercice ou postérieurs à la clôture	X		
<u>Annexes</u>			
Etat de l'actif immobilisé	X		
Etat des amortissements	X		
Etat des provisions	X		
Etat des échéances , créances et dettes	X		
Charges à payer	X		
Produits à recevoir	X		
Produits et charges constatés d'avance		X	
Charges à répartir sur plusieurs exercices		X	
Crédit-bail		X	
Liste des filiales et des participations	X		
Engagements financiers		X	
Dettes garanties par des sûretés réelles		X	
Composition du capital social	X		
Ventilation du chiffre d'affaires net			X
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices			X
Effectif moyen		X	
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	X		
Accroissement allègement de la dette future d'impôt	X		

Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence et conformément au règlement 99-03, adopté par le CRC le 23 avril 1999.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, selon les hypothèses suivantes:

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation utilisées concernant :

- a) les immobilisations corporelles,
- b) les participations, les autres titres immobilisés
- c) les stocks,
- d) les provisions,

sont conformes aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts Comptables

Aucun changement n'est intervenu durant l'exercice écoulé, dans les méthodes d'évaluation et de présentation.

Informations complémentaires

1 - Présentation de la société et évènements importants:

La société anonyme EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT (EFI) a pour objet social l'acquisition de droits et de biens immobiliers.

EFI a acquis le 16 avril 2013 100% du capital de la SNC LES JARDINS DU BAILLY. Cette dernière est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à SAINT DENIS (93).

Suite à une assemblée générale extraordinaire, tenue en juin 2013, la SCI BONY est devenue une SNC et ce afin de pouvoir réaliser des opérations immobilières en tant que marchand de biens.

Enfin, EFI a acquis fin décembre 2013 100% des parts de la SARL ZEN REAL ESTATE.

1.1. Evènements postérieurs à la date de clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture du dernier exercice.

2 - Immobilisations corporelles:

Les immobilisations corporelles sont présentées selon l'approche par composants (Règlement 2002-10 du CRC) par la méthode de la réallocation des valeurs nettes comptables.

Les durées d'amortissement choisies composants par composants, après consultation le cas échéant d'un évaluateur agréé, sont les suivantes :

Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 ans linéaire
--	----------------

3 - Immobilisations financières:

Les titres de participation sont enregistrés à leur prix d'acquisition. A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire de chaque ligne de titres est déterminée sur la base des critères mis en place (niveau d'EBE, de capitaux propres, de capacité bénéficiaire mesurée sur son excédent brut d'exploitation...) et une dépréciation est enregistrée quand la valeur d'inventaire est inférieure à son prix d'acquisition.

4 - Créances et dettes:

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les dettes en monnaies étrangères sont évaluées au cours du jour à la clôture de l'exercice. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

5 - Valeurs mobilières de placement et disponibilités:

Au 31 décembre 2013, la société détient 14.000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 123.428 euros. Ces actions auto détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100 % au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date. Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2013.

6 - Variation des capitaux propres

Le résultat de l'exercice 2012 a été affecté en report à nouveau.

Il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisées au cours de l'année 2013.

7 - Honoraires des commissaires aux comptes:

cf. annexe aux comptes consolidés.

IMMOBILISATIONS

Cadre A	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement	Total I		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	Total II		
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements et aménagements des constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements et aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	3 507 227		2 134 791
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
Total IV	3 507 227		2 134 791
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	3 507 227		2 134 791

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement (I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, aménag. constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III				
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			5 642 019	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
Total IV			5 642 019	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			5 642 019	

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations exercice	Diminutions : Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations	123 428			123 428
Total III	123 428			123 428
TOTAL GENERAL (I + II + III)	123 428			123 428
<i>- d'exploitation</i>				
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>				
<i>- exceptionnelles</i>				
<i>Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice (Art. 39-1-5 du CGI)</i>				

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé				
	Créances rattachées à des participations	5 037 390		5 037 390
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant				
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	31 306	31 306	
	Taxe sur la valeur ajoutée	24 803	24 803	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers	834 200	834 200	
	Charges constatées d'avance			
	Total	5 927 699	890 309	5 037 390

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)				
	- à un an maximum à l'origine				
	- à plus d'un an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
	Fournisseurs et comptes rattachés	77 994	77 994		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée				
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	24 802	24 802		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	32 000	32 000		
	Groupe et associés (2)	4 098 358	394 557	3 703 801	
	Autres dettes	40 739	40 739		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	4 273 893	570 092	3 703 801	

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés

CHARGES A PAYER

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	70 563	95 670
Dettes fiscales et sociales	24 802	9 392
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes :		
Total	95 365	105 062

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale		Nombre de titres			
	Au début de l'exercice	En fin d'exercice	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	0,01000	0,01000	67 667 348			67 667 348

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit, non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	604 629		
Créances rattachées à des participations	5 037 390		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total Immobilisations	5 642 019		
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit appelé, non versé			
Total Créances			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	1 088 179		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes	1 088 179		

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Accroissements de la dette future d'impôt	Montant
Provisions réglementées : - Amortissements dérogatoires - Provisions pour hausse des prix - Provisions pour fluctuation des cours Autres :	
Total	
Allègements de la dette future d'impôt	Montant
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation : - Provisions pour congés payés - Participation des salariés Autres :	
Total	
<i>Amortissements réputés différés</i>	
<i>Déficits reportables</i>	25 016 145
<i>Moins-values à long terme</i>	

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
---------	---------------------	---	--

A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)				
SNC Centre Eurasia	100 000	2 469 848	99,990	775 517
SNC BONY				
SNC JARDIN DU BAILLY	20 000	- 336 178	99,000	- 93 007
SCI DUBLIN	1 000	- 20 157	100,000	18 054
	1 500	70 196	50,000	- 18 296
2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)				
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1 - Filiales non reprises en A :				
a) françaises				
b) étrangères				
2 - Participations non reprises en A :				
a) françaises				
b) étrangères				

5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

**EURASIA FONCIERE
INVESTISSEMENTS - EFI**

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

**Rapport spécial
des Commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2013

France Consultants SA
77, Boulevard Malesherbes
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 tout l'exercice 2012 à des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Aux termes d'un procès-verbal en date du 7 décembre 2012, le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni afin d'autoriser la mise en place d'une convention d'apport en compte courant non rémunérés entre la société et la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED.

Au 31 décembre 2013, les apports s'élevaient à 2 600 721,72 €.

Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14 900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte courant n'est pas rémunéré et n'a pas évolué au cours de l'année.

Avec la société EURASIA GROUPE, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

Par un procès-verbal en date du 9 mars 2012, le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition de 99.999 parts sociales sur les 100 000, composant le capital de la SNC CENTRE EURASIA, moyennant le prix de 100 000 €.

Par un procès-verbal en date du 15 juin 2012, le Conseil d'Administration a procédé à l'arrêté du compte courant d'associé de la société EURASIA GROUPE qui s'élevait à 2 681 235,19 €, autorisé la régularisation d'un avenant au contrat de cession de parts sociales du 9 mars 2012, prévoyant les conditions de remboursement de la créance susvisée :

- à hauteur de 700 000 € par compensation avec les sommes dues par EURASIA GROUPE à la société EFI dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire décidée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 qui a été souscrite par EURASIA GROUPE le 29 juin 2012 ;
- le solde, soit la somme de 1 981 235,19 € réglée au moyen d'un crédit vendeur d'une durée qui expirera le 31 décembre 2016. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts. De convention expresse entre les parties les remboursements seront effectués à l'initiative d'EFI en fonction de ses capacités financières.

Au 31 décembre 2013, le solde de la créance de la société EURASIA GROUPE s'élevait à 1 088 179 €.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 juin 2014

Les Commissaires aux comptes

France Consultants SA


Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés


Alain GUINOT

**6. Comptes consolidés d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI
au 31 décembre 2013**

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2013**

Comptes consolidés au 31 décembre 2013

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecarts d'acquisition		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	24 672	14 135
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		101	135
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		24 774	14 270
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	10 241	7 533
Clients et comptes rattachés	7.5	3 930	4 534
Autres actifs courants	7.5	4 153	851
Trésorerie et équivalents		352	567
Total actifs courants		18 676	13 485
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		43 450	27 755

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		3 550	2 338
Résultat part du Groupe		2 235	1 238
Capitaux propres – part du Groupe		7 466	5 257
Intérêts minoritaires		158	65
Total capitaux propres (1)		7 624	5 322
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	16 673	9 357
Impôts différés		2 397	1 720
Autres passifs non courants	7.8	1 464	3 658
Total passifs non courants (2)		20 534	14 735
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	
Autres dettes financières	7.7	4 885	4 427
Fournisseurs et comptes rattachés		1 107	1 457
Autres passifs courants	7.8	9 274	1 814
Total passifs courants (3)		15 291	7 698
TOTAL GENERAL (1 à 3)		43 450	27 755

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	4 856	4 825
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 392	-2 142
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-98	-8
Dotations aux provisions d'exploitation		42	0
Autres charges	7.10	-1 410	-1 124
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 346	369
Résultat opérationnel		3 345	1 920
Charges Financières	7.11	-368	-302
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-37	0
Résultat avant impôt		2 941	1 618
Impôts	7.12	-688	-376
Résultat net de la période		2 253	1 242
Part des minoritaires		18	4
Part de la société mère		2 235	1 238
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.03	0.02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.03	0.02

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 annexe	31/12/2013	31/12/2012
Résultat de l'exercice		2 253	1 242
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 l'exercice		2 253	1 242

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 01/01/2012	100	0	0	0	29	0	129
Résultat global consolidé					1 238	4	1 242
Affectation du résultat				29	-29		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital	10	990					1 000
Divers (variation périmètre)	567	14		2 309		61	2 951
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2012	677	1 004	0	2 338	1 238	65	5 322
Résultat global consolidé					2 236	17	2 253
Affectation du résultat				1 238	-1 238		0
Réduction de capital							
Augmentation de capital							
Divers				-27		76	50
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2013	677	1 004	0	3 549	2 236	158	7 624

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé		2 253	1 242
Elimination écart d'acquisition		0	600
Amortissements et dépréciations des immobilisations		92	8
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 346	-369
Impôts différés		688	345
Capacité d'autofinancement		1 687	1 826
Var. stocks		-2 119	-74
Var. créances clients		604	-4 474
Var. Autres actifs courants		-3 289	-766
Var. dettes fournisseurs		-368	1 380
Var. autres passifs courants		7 411	1 610
Variation nette des actifs et passifs courants		2 240	-2 324
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		3 927	-498
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-9 211	-9 505
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	-135
Var. autres passifs courants / non courants	7.15	-2 194	1 945
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		-449	-148
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-11 853	-7 843
Emprunts obtenus	7.16	6 500	6 353
Remboursements d'emprunts		-3 425	-283
Apports en capital	7.17	0	1 000
Apports autres dettes financières	7.18	4 583	1 828
Remboursement autres dettes financières		0	0
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		7 658	8 898
Variation nette de trésorerie		-268	557
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		558	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	290	558

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2013

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 promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement,...). Cette activité est exercée 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 comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2013.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 1^{er} janvier 2013, le groupe EFI est composé des principales filiales suivantes :

- la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA»), détenue à 99,99 % qui est propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
- la SCI BONY, contrôlée à 99%, qui détient :
 - 33.33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers qui est désormais consolidée par mise en équivalence ;
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
- la SCI DUBLIN, détenu à 50%, qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m² sur un terrain de 10.300 m² et d'une maison d'habitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ HT, 377 K€ HT et 1462 K€ HT.

2. La Société Civile de Construction Vente H.D.

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.140 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand - 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

5. L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location.

6. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) » :

EFI a versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Le prix de l'opération serait :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous conditions
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€

7. MD IMMO / ZEN :

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SAR ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne porte aucun actif au 31/12/2013 et a été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3%

l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;

- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline) ;
- Une dette de réservataires pour un montant de 1,97 M€ (en passifs courants) ;
- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre.

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

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière « MD IMMO » qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison, partiellement loué.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013, à savoir :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 17 mai 2012) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 1 : amendements relatifs à la présentation des autres éléments du résultat global ;

- IAS 12 : amendements relatifs au recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux avantages au personnel ;
- IFRS 1 : amendements relatifs à l'hyperinflation sévère, à la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants et aux prêts publics ;
- IFRS 7 : amendements relatifs aux informations à fournir en cas de compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IFRS 13 : évaluation à la juste valeur ;
- IFRIC 20 : frais de déblaiement engagés.

Ces normes n'emportent pas de conséquences significatives sur le résultat net et la position financière du groupe, ni sur la présentation des comptes et de l'information financière.

Le groupe n'a par ailleurs pas anticipé de normes, d'amendements ou d'interprétations IFRIC dont l'application n'était pas obligatoire au 31 décembre 2013, soit parce que ces textes n'avaient pas encore été adoptés en Europe, soit parce que le groupe n'a pas décidé de les appliquer par anticipation. Ces textes sont les suivants :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 12 décembre 2013) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux contributions des employés ;
- IAS 27 révisée : états financiers individuels ;
- IAS 28 révisée : participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
- IAS 32 : amendements relatifs à la compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IAS 36 : amendements relatifs au montant recouvrable des actifs non financiers ;
- IAS 39 : amendements relatif à la novation de dérivés et continuité de comptabilité de couverture ;
- IFRS 9 : norme relative aux instruments financiers devant progressivement remplacer les dispositions d'IAS 39 ;
- IFRS 10 : états financiers consolidés ;
- IFRS 11 : partenariats ;
- IFRS 12 : informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : amendements relatifs aux modalités de transition ;
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : amendements relatifs aux entités d'investissement ;
- IFRIC 21 : taxes (« Levies »).

Le groupe n'est pas à ce stade concerné par ces textes. Le processus de détermination des impacts potentiels de ce texte sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles:

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de

vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre. 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 dans la note 6.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 31 décembre.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

(IFRS 3 ET IAS 27)

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 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.

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.

Pour les comptes semestriels au 30 juin, le Groupe EFI vérifie uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

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

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013 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 ».

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien peut raisonnablement être vendu en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de sa situation,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- absence de convenances personnelles dans la volonté des parties,

La valeur vénale tient compte de la situation géographique, de la commercialité à céder, et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions actuelles de marché, du taux d'occupation, de la date de renouvellement des baux ainsi que de la nature et de la qualité des immeubles ainsi que des travaux restant à réaliser.

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 (nature, localisation, et ayant lieu à une date la plus proche possible de la date à laquelle l'expertise est effectuée. Les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi critères selon les usages. S'agissant principalement de biens d'investissement et non à usage résidentiel, la méthode par le revenu a été privilégiée.

- 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 également tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail, ces derniers étant légèrement supérieurs aux loyers potentiels

Des taux de rendement théoriques ont été retenus en prenant soin de retirer le montant des droits d'enregistrement s'élevant à 6.2% du prix en principal.

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES NON INCLUS DANS LA CATEGORIE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations corporelles n'entrant pas dans la catégorie des immeubles de placement 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 :

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

Actuellement, le groupe EFI ne possède pas d'immeubles d'exploitation.

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

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 (dont taxe foncière) 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.

5.9. 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.

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

Les prêts et créances, acquis ou octroyés, non détenus à des fins de transaction ou non destinés à la vente, sont enregistrés dans l'état de situation financière parmi les « Prêts et créances ». Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Ils peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Actifs financiers

Sont comptabilisés en actifs financiers les titres des sociétés non consolidées ainsi que les prêts obligataires. Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti et peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Titres disponibles à la vente

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder à tout moment. Ils sont réévalués à leur juste valeur à la date d'arrêté et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus

ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

5.10 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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 31 décembre 2013 s'élève à 25 M€ environ.

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

EFI ne disposant pas de personnel, aucune estimation n'a été retenue.

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 EFI 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 8.6.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
			31/12/2013	31/12/2013
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	ste mère	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99.99%	99.99%
SCI BONY	539 396 127	IG	99.00%	99.00%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50.00%	50.00%
H.D.	790 681 399	IG	50.00%	50.00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100.00%	100.00%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33.33%	33.33%

(a) anciennement MB RETAIL EUROPE

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 7 sociétés au 31 décembre 2013.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

Le groupe a acquis au 20 novembre 2012, via la SCI BONY, 33,33 % de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC pour un prix de 135 K€. Les comptes de cette société n'avaient pas été consolidés au 31 décembre 2012.

Note 7. Notes relatives au bilan au compte de résultat et au tableau des flux de trésorerie

7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 31 décembre 2013.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Acquisitions	13 274
Cessions	0
Variation de périmètre	180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	369
Solde au 31 décembre 2012	13 823
Acquisitions	9 161
Cessions	0
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 346
Solde au 31 décembre 2013	24 330

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
Acquisitions				13 274	13 274
Cessions					0
Variation de périmètre			180		180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				369	369
Solde au 31 décembre 2012	0	0	180	13 643	13 823
Acquisitions				9 161	9 161
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-24	1 370	1 346
Solde au 31 décembre 2013	0	0	156	24 174	24 330

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

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Acquisitions	316
Cessions	0
Dotations	-7
Variation de périmètre	3
Solde au 31 décembre 2012	312
Acquisitions	290
Cessions	0
Remboursements avances / immobilisations corporelles	-240
Dotations	-19
Variation de périmètre	
Solde au 31 décembre 2013	343

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
stocks immobiliers	10 241	0	10 241	7 533
Total des stocks	10 241	0	10 241	7 533

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

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2013 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2 198
Stocks au 31/12/2012	7 533	0	0	0	7 533
+ Variation de périmètre				1 079	1 079
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
Stocks au 31/12/2013	7 798	84	1 149	1 210	10 241

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Clients et comptes rattachés	3 941	-11	3 930	4 534
Créances sur opérations immobilières en cours	2 900		2 900	0
Avances et acomptes sur cdes	0		0	2
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	611		611	574
Autres créances	613		613	275
Charges constatées d'avance	29		29	0
Total des autres créances	4 153	0	4 153	851
Total des créances d'exploitation	8 094	-11	8 083	5 385

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
en milliers d'euros					
31/12/2013					
Actifs financiers non courants		101			101
Stocks				10 241	10 241
Clients et comptes rattachés				3 930	3 930
Autres actifs courants			4 124		4 124
Trésorerie et équivalents	352				352
Total des actifs financiers	352	101	4 124	14 171	18 748
31/12/2012					
Actifs financiers non courants		135			135
Stocks				7 533	7 533
Clients et comptes rattachés			4 534		4 534
Autres actifs courants			851		851
Trésorerie et équivalents	567				567
Total des actifs financiers	567	135	5 385	7 533	13 620

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2013, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2013, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2013.

7.6.4. 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 de l'exercice 2013.

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

Actions propres

en nbre d'actions	31/12/2012		31/12/2013
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

7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	12 192	11 728	5 998	5 730	464
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	62	0	0	0	62
Comptes courants	8 533	4 582	4 582	0	3 951
Dépôts de garantie	329	0	0	0	329
Autres dettes financières	442	363	341	23	79
Total des dettes financières	21 558	16 673	10 920	5 753	4 885

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

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	68	98	299	464
Contrats location financement				0
Concours bancaires	62			62
Comptes courants			3 951	3 951
Dépôts de garantie			329	329
Autres dettes financières	6	13	59	79
Total des dettes financières	136	111	4 638	4 885

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

en milliers €	solde 31/12/2013	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	12 192	8 192	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	62	0	62	0
Comptes courants	8 533	0	0	8 533
Dépôts de garantie	329	0	0	329
Autres dettes financières	442	442	0	0
Total des dettes financières	21 558	8 634	4 062	8 862

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales	0	0	0	0	0
Dettes fiscales	2 874	0	0	0	2 874
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 780	1 464	1 064	399	316
Dettes sur opérations VEFA	1 975	0	0	0	1 975
Autres dettes	227	0	0	0	227
Produits constatés d'avance	3 882	0	0	0	3 882
Total des autres passifs	10 738	1 464	1 064	399	9 274

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS**31/12/2013**

en milliers € - 31/12/2013	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA / JVR	21 558			21 558
Fournisseurs	CA	1 107			1 107
Autres dettes	CA	10 738			10 738
Total des passifs au 31/12/2013	0	33 403	0	0	33 403

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

31/12/2012

en milliers € - 31/12/2012	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA / JVR	13 784		9	13 793
Fournisseurs	CA	1 458			1 458
Autres dettes	CA	5 472			5 472
Total des passifs au 31/12/2012	0	20 714	0	9	20 723

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	2 066	1 218
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	2 790	3 607
Total des produits des activités ordinaires	4 856	4 825

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Charges externes	784	396
Impôts et taxes	626	128
Coûts d'acquisition (a)	0	600
Total des autres charges	1 410	1 124

(a) : la rubrique « coût d'acquisition » correspond au coût de cotation. Les coûts de cotation pour 600 K€ se décomposent comme suit : 500 K€ de paiement pour l'acquisition de EFI et 100 K€ des titres de SNC Centre Eurasia.

Il existe un contrat de prestation entre EFI et ses filiales d'une part et EURASIA GROUPE d'autre part.

7.11. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	368	302
Intérêts des comptes courants d'associés		
Autres charges		
Intérêts et charges assimilées (A)	368	302
Rémunération de la trésorerie et équivalents		
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	368	302

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Impôts exigibles	11	31
Impôts différés	677	345
Impôts	688	376

Les reports déficitaires existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2013	31/12/2012
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	2 235	1 242
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0.03	0.02
Nombre de titres à créer	0.00	0.00
Résultat par action dilué	0.03	0.02

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

Les décaissements sur investissements correspondent principalement aux acquisitions d'immeubles de placement hors impact de la juste valeur en application de l'IAS 40.

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Immeubles de placement (valeur historique)	3 591	9 189
Autres immobilisations	290	316
Remboursement avances	-240	0
Décaissements sur investissements	3 641	9 505

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les autres passifs courants/non courants se rattachant aux flux d'investissement concernent une dette souscrite lors de l'acquisition de l'immeuble de placement et servant à son financement.

7.16 EMPRUNTS

- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre ;
- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline).

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2013.

L'apport en capital de 1.000 K€ correspond à l'augmentation de capital réalisée par EFI en juin 2012.

7.18 APPORT DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Les apports au niveau des autres dettes financières correspondent :

- aux avances financières consenties à la société par certains associés, principalement :
 - La société EURASIA GROUPE qui a apporté environ 1977k€ au cours de l'exercice.
 - La société MORGAN LI qui apporté environ 1.634 K€ à EFI au cours de l'exercice 2012 et un apport complémentaire de 967k€ au cours de l'exercice 2013, soit un total 2600 k€.

- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière.

7.19 RAPPROCHEMENT DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AVEC CELLE DE L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Détail de la trésorerie		31/12/2013	31/12/2012
Banques actif		352	567
Banques passif		62	9
Total		290	558

7.20 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	24 645	27	0	24 672
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	98	1	3	101
Impôts différés				0
Total actifs non courants	24 743	28	3	24 774
Actifs courants				0
Stocks	574	9 667	0	10 241
Clients et comptes rattachés	291	3 638	0	3 930
Autres actifs courants	1 454	2 699	0	4 153
Trésorerie et équivalents	224	22	106	352
Total actifs courants	2 543	16 026	106	18 676
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	27 287	16 054	109	43 450

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	3 136	1 594	-1 180	3 550
Résultat part du Groupe	2 235			2 235
Capitaux propres – part du Groupe	5 371	1 594	501	7 466
Intérêts minoritaires	108	50		158
Total capitaux propres	5 479	1 644	501	7 624
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	10 594	0	6 080	16 673
Impôts différés	2 397	0	0	2 397
Autres passifs non courants	1 464	0	0	1 464
Total passifs non courants	14 455	0	6 080	20 534
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible	0	0	0	0
Autres dettes financières	2 602	786	1 498	4 885
Fournisseurs et comptes rattachés	199	798	110	1 107
Autres passifs courants	315	8 895	65	9 274
Total courants	3 140	10 479	1 673	15 291
TOTAL GENERAL	23 074	12 123	8 253	43 450

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 949	2 908	0	4 856
Autres produits	0		0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1 392	0	-1 392
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-83	-15	0	-98
Dotations aux provisions d'exploitation	42	0	0	42
Autres charges	-529	-764	-117	-1 410
Juste valeur des actifs	1 346	0	0	1 346
Résultat opérationnel	2 725	737	-117	3 345
Charges Financières	-363	-5	0	-368
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-37	0	0	-37
Résultat avant impôt	2 325	732	-117	2 941
Impôts	-688	0	0	-688
Résultat net de la période	1 637	732	-117	2 253

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 EFI.

- 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 2013, les apports s'élevaient à 2 600 722 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte n'a pas subi d'évolution au cours de l'exercice 2013.

Ce compte courant n'est pas rémunéré.

- Avec la société EURASIA GROUPE, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

la société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait au 31 décembre 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 31 décembre 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration frais
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	3 076
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3 828
SCI 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€	2 926
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4 800
Total			14 631

Les engagements hors bilan de la SCI LUCIEN LEFRANC, consolidée par mise en équivalence, sont les suivants :

- Hypothèque au 1er rang à hauteur de 2300k€ sur le terrain détenu par la SCI.
- Nantissement d'un dépôt à terme de 330k€ constitué par la SCI.
- Cautonnement solidaire Monsieur Sheng WANG pour 920k€.
- Cautonnement solidaire par deux autres personnes physiques pour 920k€ chacune.
- Cession et délégation loyers commerciaux.

8.4. Honoraires des commissaires aux comptes

en k€	Deloitte & Associés				France Consultants			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2 013	2 012	2 013	2 012	2 013	2 012	2 013	2 012
AUDIT								
- commissariat aux comptes certification, examen comptes individuels et consolidés								
. Émetteur	14.0	12.0			10.0	8		
. Filiales intégrées globalement								
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Émetteur		1.5				1		
. Filiales								
Sous total	14.0	13.5	100%	100%	10.0	9	100%	
AUTRES PRESTATIONS RENDUES								
par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous total	0.0	0.0	0%	0%	0.0	0	0%	
TOTAL GENERAL	14.0	13.5	100%	100%	10.0	9	100%	

8.5 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

La société et le Groupe EFI sont soumis aux principaux risques suivants liés au financement du groupe :

a) Risque de taux

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières comme EFI et son groupe, dans le développement de ses activités, la Société et ses filiales peuvent donc être exposées à un risque de taux.

L'exposition peut être limitée par le choix du type de taux ou le recours à des instruments de couverture.

b) Risque de change

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société ou ses filiales n'ont aucune activité hors de la zone euro et ne sont donc pas exposées à un quelconque risque de change.

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, les sociétés du Groupe EFI propriétaires, pourraient, en présence notamment d'une conjoncture économique dégradée, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes les actifs immobiliers qu'elles détiendraient, si elles souhaitaient procéder à de telles cessions.

d) Risque actions

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2013, la Société et l'ensemble de ses filiales ne détenaient pas de participation dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

Les conditions du marché immobilier peuvent avoir une incidence sur la juste valeur des immeubles de placement.

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.

Conformément à IFRS 13, les données suivantes ont impacté la juste valeur des immeubles de placement :

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m²
Max	15.00%	238.29
Min	8.50%	7.88
Moy. Pondérée	11.56%	81.41

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 1209 K€.

f) Risque lié aux respects de ratios financiers (ou covenants)

Le groupe n'a pas de financements prévoyant un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).

**7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au
31 décembre 2013**

**EURASIA FONCIERE
INVESTISSEMENTS-EFI**

Société Anonyme

164, Boulevard Haussmann
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2013

France Consultants SA
77, Boulevard Malesherbes
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

Société Anonyme
164, Boulevard Haussmann
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 5.6 des états financiers expose les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodologies d'évaluation mise en œuvre par les experts indépendants, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 juin 2014

Les Commissaires aux Comptes

France Consultants SA

Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés



Alain GUINOT

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2013**

Comptes consolidés au 31 décembre 2013

I - ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecarts d'acquisition		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	24 672	14 135
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		101	135
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		24 774	14 270
Actifs courants			
Stocks	7.4	10 241	7 533
Clients et comptes rattachés	7.5	3 930	4 534
Autres actifs courants	7.5	4 153	851
Trésorerie et équivalents		352	567
Total actifs courants		18 676	13 485
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		43 450	27 755

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		3 550	2 338
Résultat part du Groupe		2 235	1 238
Capitaux propres – part du Groupe		7 466	5 257
Intérêts minoritaires		158	65
Total capitaux propres (1)		7 624	5 322
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	16 673	9 357
Impôts différés		2 397	1 720
Autres passifs non courants	7.8	1 464	3 658
Total passifs non courants (2)		20 534	14 735
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	
Autres dettes financières	7.7	4 885	4 427
Fournisseurs et comptes rattachés		1 107	1 457
Autres passifs courants	7.8	9 274	1 814
Total passifs courants (3)		15 291	7 698
TOTAL GENERAL (1 à 3)		43 450	27 755

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	4 856	4 825
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 392	-2 142
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-98	-8
Dotations aux provisions d'exploitation		42	0
Autres charges	7.10	-1 410	-1 124
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 346	369
Résultat opérationnel		3 345	1 920
Charges Financières	7.11	-368	-302
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-37	0
Résultat avant impôt		2 941	1 618
Impôts	7.12	-688	-376
Résultat net de la période		2 253	1 242
Part des minoritaires		18	4
Part de la société mère		2 235	1 238
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.03	0.02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.03	0.02

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 annexe	31/12/2013	31/12/2012
Résultat de l'exercice		2 253	1 242
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 l'exercice		2 253	1 242

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 01/01/2012	100	0		0	29	0	129
Résultat global consolidé					1 238	4	1 242
Affectation du résultat				29	-29		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital	10	990					1 000
Divers (variation périmètre)	567	14		2 309		61	2 951
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2012	677	1 004	0	2 338	1 238	65	5 322
Résultat global consolidé					2 236	17	2 253
Affectation du résultat				1 238	-1 238		0
Réduction de capital							
Augmentation de capital							
Divers				-27		76	50
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2013	677	1 004	0	3 549	2 236	158	7 624

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé		2 253	1 242
Elimination écart d'acquisition		0	600
Amortissements et dépréciations des immobilisations		92	8
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 346	-369
Impôts différés		688	345
Capacité d'autofinancement		1 687	1 826
Var. stocks		-2 119	-74
Var. créances clients		604	-4 474
Var. Autres actifs courants		-3 289	-766
Var. dettes fournisseurs		-368	1 380
Var. autres passifs courants		7 411	1 610
Variation nette des actifs et passifs courants		2 240	-2 324
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		3 927	-498
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-9 211	-9 505
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	-135
Var. autres passifs courants / non courants	7.15	-2 194	1 945
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		-449	-148
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-11 853	-7 843
Emprunts obtenus	7.16	6 500	6 353
Remboursements d'emprunts		-3 425	-283
Apports en capital	7.17	0	1 000
Apports autres dettes financières	7.18	4 583	1 828
Remboursement autres dettes financières		0	0
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		7 658	8 898
Variation nette de trésorerie		-268	557
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		558	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	290	558

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2013

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 promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement,...). Cette activité est exercée 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 comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2013.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 1^{er} janvier 2013, le groupe EFI est composé des principales filiales suivantes :

- la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA»), détenue à 99,99 % qui est propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
- la SCI BONY, contrôlée à 99%, qui détient :
 - 33.33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers qui est désormais consolidée par mise en équivalence ;
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
- la SCI DUBLIN, détenu à 50%, qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m² sur un terrain de 10.300 m² et d'une maison d'habitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, cinq lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT) et 1.041 K€ (HT), 1.115 K€ HT, 377 K€ HT et 1462 K€ HT.

2. La Société Civile de Construction Vente H.D.

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.140 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand - 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

5. L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location.

6. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) » :

EFI a versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Le prix de l'opération serait :

- Prix des titres 1 € plus un complément de 1,5 M€ sous conditions
- Le rachat d'un compte courant pour un prix de 1,8 M€

7. MD IMMO / ZEN :

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SAR ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €. Cette société ne porte aucun actif au 31/12/2013 et a été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3%

l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;

- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline) ;
- Une dette de réservataires pour un montant de 1,97 M€ (en passifs courants) ;
- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre.

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

La société ZEN a mené une négociation pour le rachat des titres d'une société immobilière « MD IMMO » qui porte des actifs. A ce titre, EFI a versé une indemnité d'immobilisation pour 375.000 €.

L'opération porte sur l'achat d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison, partiellement loué.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013, à savoir :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 17 mai 2012) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 1 : amendements relatifs à la présentation des autres éléments du résultat global ;

- IAS 12 : amendements relatifs au recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux avantages au personnel ;
- IFRS 1 : amendements relatifs à l'hyperinflation sévère, à la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants et aux prêts publics ;
- IFRS 7 : amendements relatifs aux informations à fournir en cas de compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IFRS 13 : évaluation à la juste valeur ;
- IFRIC 20 : frais de déblaiement engagés.

Ces normes n'emportent pas de conséquences significatives sur le résultat net et la position financière du groupe, ni sur la présentation des comptes et de l'information financière.

Le groupe n'a par ailleurs pas anticipé de normes, d'amendements ou d'interprétations IFRIC dont l'application n'était pas obligatoire au 31 décembre 2013, soit parce que ces textes n'avaient pas encore été adoptés en Europe, soit parce que le groupe n'a pas décidé de les appliquer par anticipation. Ces textes sont les suivants :

- Annual improvements (texte publié par l'IASB le 12 décembre 2013) : améliorations annuelles portées à différentes normes ;
- IAS 19 : amendements relatifs aux contributions des employés ;
- IAS 27 révisée : états financiers individuels ;
- IAS 28 révisée : participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
- IAS 32 : amendements relatifs à la compensation d'actifs et de passifs financiers ;
- IAS 36 : amendements relatifs au montant recouvrable des actifs non financiers ;
- IAS 39 : amendements relatif à la novation de dérivés et continuité de comptabilité de couverture ;
- IFRS 9 : norme relative aux instruments financiers devant progressivement remplacer les dispositions d'IAS 39 ;
- IFRS 10 : états financiers consolidés ;
- IFRS 11 : partenariats ;
- IFRS 12 : informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : amendements relatifs aux modalités de transition ;
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : amendements relatifs aux entités d'investissement ;
- IFRIC 21 : taxes (« Levies »).

Le groupe n'est pas à ce stade concerné par ces textes. Le processus de détermination des impacts potentiels de ce texte sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles:

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de

vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre. 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 dans la note 6.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 31 décembre.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS 3 ET IAS 27)

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 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.

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.

Pour les comptes semestriels au 30 juin, le Groupe EFI vérifie uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

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

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013 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 ».

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien peut raisonnablement être vendu en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de sa situation,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- absence de convenances personnelles dans la volonté des parties,

La valeur vénale tient compte de la situation géographique, de la commercialité à céder, et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions actuelles de marché, du taux d'occupation, de la date de renouvellement des baux ainsi que de la nature et de la qualité des immeubles ainsi que des travaux restant à réaliser.

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 (nature, localisation, et ayant lieu à une date la plus proche possible de la date à laquelle l'expertise est effectuée. Les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi critères selon les usages. S'agissant principalement de biens d'investissement et non à usage résidentiel, la méthode par le revenu a été privilégiée.

- 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 également tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail, ces derniers étant légèrement supérieurs aux loyers potentiels

Des taux de rendement théoriques ont été retenus en prenant soin de retirer le montant des droits d'enregistrement s'élevant à 6.2% du prix en principal.

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES NON INCLUS DANS LA CATEGORIE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations corporelles n'entrant pas dans la catégorie des immeubles de placement 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 :

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

Actuellement, le groupe EFI ne possède pas d'immeubles d'exploitation.

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

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 (dont taxe foncière) 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.

5.9. 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.

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

Les prêts et créances, acquis ou octroyés, non détenus à des fins de transaction ou non destinés à la vente, sont enregistrés dans l'état de situation financière parmi les « Prêts et créances ». Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Ils peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Actifs financiers

Sont comptabilisés en actifs financiers les titres des sociétés non consolidées ainsi que les prêts obligataires. Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti et peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Titres disponibles à la vente

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder à tout moment. Ils sont réévalués à leur juste valeur à la date d'arrêt et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus

ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

5.10 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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 31 décembre 2013 s'élève à 25 M€ environ.

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

EFI ne disposant pas de personnel, aucune estimation n'a été retenue.

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 EFI 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 8.6.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
			31/12/2013	31/12/2013
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	ste mère	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99.99%	99.99%
SCI BONY	539 396 127	IG	99.00%	99.00%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50.00%	50.00%
H.D.	790 681 399	IG	50.00%	50.00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100.00%	100.00%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33.33%	33.33%

(a) anciennement MB RETAIL EUROPE

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 7 sociétés au 31 décembre 2013.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

Le groupe a acquis au 20 novembre 2012, via la SCI BONY, 33,33 % de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC pour un prix de 135 K€. Les comptes de cette société n'avaient pas été consolidés au 31 décembre 2012.

Note 7. Notes relatives au bilan au compte de résultat et au tableau des flux de trésorerie

7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 31 décembre 2013.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Acquisitions	13 274
Cessions	0
Variation de périmètre	180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	369
Solde au 31 décembre 2012	13 823
Acquisitions	9 161
Cessions	0
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 346
Solde au 31 décembre 2013	24 330

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
Acquisitions				13 274	13 274
Cessions					0
Variation de périmètre			180		180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				369	369
Solde au 31 décembre 2012	0	0	180	13 643	13 823
Acquisitions				9 161	9 161
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-24	1 370	1 346
Solde au 31 décembre 2013	0	0	156	24 174	24 330

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

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Acquisitions	316
Cessions	0
Dotations	-7
Variation de périmètre	3
Solde au 31 décembre 2012	312
Acquisitions	290
Cessions	0
Remboursements avances / immobilisations corporelles	-240
Dotations	-19
Variation de périmètre	
Solde au 31 décembre 2013	343

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
stocks immobiliers	10 241	0	10 241	7 533
Total des stocks	10 241	0	10 241	7 533

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

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2013 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2 198
Stocks au 31/12/2012	7 533	0	0	0	7 533
+ Variation de périmètre				1 079	1 079
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
Stocks au 31/12/2013	7 798	84	1 149	1 210	10 241

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provisions 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Clients et comptes rattachés	3 941	-11	3 930	4 534
Créances sur opérations immobilières en cours	2 900		2 900	0
Avances et acomptes sur cdes	0		0	2
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	611		611	574
Autres créances	613		613	275
Charges constatées d'avance	29		29	0
Total des autres créances	4 153	0	4 153	851
Total des créances d'exploitation	8 094	-11	8 083	5 385

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
31/12/2013					
Actifs financiers non courants		101			101
Stocks				10 241	10 241
Clients et comptes rattachés				3 930	3 930
Autres actifs courants			4 124		4 124
Trésorerie et équivalents	352				352
Total des actifs financiers	352	101	4 124	14 171	18 748
31/12/2012					
Actifs financiers non courants		135			135
Stocks				7 533	7 533
Clients et comptes rattachés			4 534		4 534
Autres actifs courants			851		851
Trésorerie et équivalents	567				567
Total des actifs financiers	567	135	5 385	7 533	13 620

7.6. CAPITAUX PROPRES7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2013, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2013, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2013.

7.6.4. 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 de l'exercice 2013.

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

Actions propres

en nbre d'actions	31/12/2012		31/12/2013
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

7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	12 192	11 728	5 998	5 730	464
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	62	0	0	0	62
Comptes courants	8 533	4 582	4 582	0	3 951
Dépôts de garantie	329	0	0	0	329
Autres dettes financières	442	363	341	23	79
Total des dettes financières	21 558	16 673	10 920	5 753	4 885

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

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	68	98	299	464
Contrats location financement				0
Concours bancaires	62			62
Comptes courants			3 951	3 951
Dépôts de garantie			329	329
Autres dettes financières	6	13	59	79
Total des dettes financières	136	111	4 638	4 885

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

en milliers €	solde 31/12/2013	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	12 192	8 192	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	62	0	62	0
Comptes courants	8 533	0	0	8 533
Dépôts de garantie	329	0	0	329
Autres dettes financières	442	442	0	0
Total des dettes financières	21 558	8 634	4 062	8 862

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales	0	0	0	0	0
Dettes fiscales	2 874	0	0	0	2 874
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 780	1 464	1 064	399	316
Dettes sur opérations VEFA	1 975	0	0	0	1 975
Autres dettes	227	0	0	0	227
Produits constatés d'avance	3 882	0	0	0	3 882
Total des autres passifs	10 738	1 464	1 064	399	9 274

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS**31/12/2013**

en milliers € - 31/12/2013	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA / JVR	21 558			21 558
Fournisseurs	CA	1 107			1 107
Autres dettes	CA	10 738			10 738
Total des passifs au 31/12/2013	0	33 403	0	0	33 403

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

31/12/2012

en milliers € - 31/12/2012	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA / JVR	13 784		9	13 793
Fournisseurs	CA	1 458			1 458
Autres dettes	CA	5 472			5 472
Total des passifs au 31/12/2012	0	20 714	0	9	20 723

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	2 066	1 218
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	2 790	3 607
Total des produits des activités ordinaires	4 856	4 825

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Charges externes	784	396
Impôts et taxes	626	128
Coûts d'acquisition (a)	0	600
Total des autres charges	1 410	1 124

(a) : la rubrique « coût d'acquisition » correspond au coût de cotation. Les coûts de cotation pour 600 K€ se décomposent comme suit : 500 K€ de paiement pour l'acquisition de EFI et 100 K€ des titres de SNC Centre Eurasia.

Il existe un contrat de prestation entre EFI et ses filiales d'une part et EURASIA GROUPE d'autre part.

7.11. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	368	302
Intérêts des comptes courants d'associés		
Autres charges		
Intérêts et charges assimilées (A)	368	302
Rémunération de la trésorerie et équivalents		
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	368	302

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Impôts exigibles	11	31
Impôts différés	677	345
Impôts	688	376

Les reports déficitaires existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2013	31/12/2012
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	2 235	1 242
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0.03	0.02
Nombre de titres à créer	0.00	0.00
Résultat par action dilué	0.03	0.02

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

Les décaissements sur investissements correspondent principalement aux acquisitions d'immeubles de placement hors impact de la juste valeur en application de l'IAS 40.

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Immeubles de placement (valeur historique)	3 591	9 189
Autres immobilisations	290	316
Remboursement avances	-240	0
Décaissements sur investissements	3 641	9 505

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les autres passifs courants/non courants se rattachant aux flux d'investissement concernent une dette souscrite lors de l'acquisition de l'immeuble de placement et servant à son financement.

7.16 EMPRUNTS

- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre ;
- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 3.95 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline).

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2013.

L'apport en capital de 1.000 K€ correspond à l'augmentation de capital réalisée par EFI en juin 2012.

7.18 APPORT DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Les apports au niveau des autres dettes financières correspondent :

- aux avances financières consenties à la société par certains associés, principalement :
 - La société EURASIA GROUPE qui a apporté environ 1977k€ au cours de l'exercice.
 - La société MORGAN LI qui apporté environ 1.634 K€ à EFI au cours de l'exercice 2012 et un apport complémentaire de 967k€ au cours de l'exercice 2013, soit un total 2600 k€.

- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière.

7.19 RAPPROCHEMENT DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AVEC CELLE DE L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Détail de la trésorerie		31/12/2013	31/12/2012
Banques actif		352	567
Banques passif		62	9
Total		290	558

7.20 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	24 645	27	0	24 672
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	98	1	3	101
Impôts différés				0
Total actifs non courants	24 743	28	3	24 774
Actifs courants				0
Stocks	574	9 667	0	10 241
Clients et comptes rattachés	291	3 638	0	3 930
Autres actifs courants	1 454	2 699	0	4 153
Trésorerie et équivalents	224	22	106	352
Total actifs courants	2 543	16 026	106	18 676
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	27 287	16 054	109	43 450

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	3 136	1 594	-1 180	3 550
Résultat part du Groupe	2 235			2 235
Capitaux propres – part du Groupe	5 371	1 594	501	7 466
Intérêts minoritaires	108	50		158
Total capitaux propres	5 479	1 644	501	7 624
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	10 594	0	6 080	16 673
Impôts différés	2 397	0	0	2 397
Autres passifs non courants	1 464	0	0	1 464
Total passifs non courants	14 455	0	6 080	20 534
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible	0	0	0	0
Autres dettes financières	2 602	786	1 498	4 885
Fournisseurs et comptes rattachés	199	798	110	1 107
Autres passifs courants	315	8 895	65	9 274
Total courants	3 140	10 479	1 673	15 291
TOTAL GENERAL	23 074	12 123	8 253	43 450

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 949	2 908	0	4 856
Autres produits	0		0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1 392	0	-1 392
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-83	-15	0	-98
Dotations aux provisions d'exploitation	42	0	0	42
Autres charges	-529	-764	-117	-1 410
Juste valeur des actifs	1 346	0	0	1 346
Résultat opérationnel	2 725	737	-117	3 345
Charges Financières	-363	-5	0	-368
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-37	0	0	-37
Résultat avant impôt	2 325	732	-117	2 941
Impôts	-688	0	0	-688
Résultat net de la période	1 637	732	-117	2 253

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 EFI.

- 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 2013, les apports s'élevaient à 2 600 722 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte n'a pas subi d'évolution au cours de l'exercice 2013.

Ce compte courant n'est pas rémunéré.

- Avec la société EURASIA GROUPE, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

la société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait au 31 décembre 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 31 décembre 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration frais
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	3 076
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3 828
SCI 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€	2 926
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4 800
Total			14 631

Les engagements hors bilan de la SCI LUCIEN LEFRANC, consolidée par mise en équivalence, sont les suivants :

- Hypothèque au 1er rang à hauteur de 2300k€ sur le terrain détenu par la SCI.
- Nantissement d'un dépôt à terme de 330k€ constitué par la SCI.
- Cautonnement solidaire Monsieur Sheng WANG pour 920k€.
- Cautonnement solidaire par deux autres personnes physiques pour 920k€ chacune.
- Cession et délégation loyers commerciaux.

8.4. Honoraires des commissaires aux comptes

en k€	Deloitte & Associés				France Consultants			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AUDIT								
- commissariat aux comptes certification, examen comptes individuels et consolidés								
. Émetteur	14.0	12.0			10.0	8		
. Filiales intégrées globalement								
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Émetteur		1.5				1		
. Filiales								
Sous total	14.0	13.5	100%	100%	10.0	9	100%	
AUTRES PRESTATIONS RENDUES								
par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous total	0.0	0.0	0%	0%	0.0	0	0%	
TOTAL GENERAL	14.0	13.5	100%	100%	10.0	9	100%	

8.5 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

La société et le Groupe EFI sont soumis aux principaux risques suivants liés au financement du groupe :

a) Risque de taux

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières comme EFI et son groupe, dans le développement de ses activités, la Société et ses filiales peuvent donc être exposées à un risque de taux.

L'exposition peut être limitée par le choix du type de taux ou le recours à des instruments de couverture.

f) Risque lié aux respects de ratios financiers (ou covenants)

Le groupe n'a pas de financements prévoyant un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).

**8. Rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur le
Gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de
gestion des risques**

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 SPÉCIAL DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, LES PROCÉDURES DE
CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, al. 6 du Code de commerce, il vous est rendu compte, aux termes du présent rapport, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (Titre 1) ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par et au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (Titre 2).

Ce rapport vous présente également les informations et renseignements énumérés aux alinéas 7, 8 et 9 de l'article L. 225-37 du Code de commerce (Titre 3).

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil d'Administration préalablement à sa présentation au Conseil lors de la réunion du 21 mai 2014, au cours de laquelle il a été approuvé.

ooOoo

TITRE 1 – COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL**I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La composition du Conseil d'Administration à la date du présent rapport est la suivante :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonctions principale exercée dans la société
WANG Hsueh Sheng	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Président du Conseil d'administration et Directeur Général
Mademoiselle Sandrine WANG	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018	Administrateur
M. Ken WANG	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Administrateur
Mme WANG Meihua	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Administrateur
M. Frédéric VYXIENH	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Administrateur

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont les suivantes :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Ken WANG	<i>Aucun mandat</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, STALINGRADE, ZEN REAL ESTATE</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Frédéric VYXIENH (Administrateur indépendant)	<i>Néant</i>

Au regard des dispositions légales, aucun administrateur n'est en situation de cumul de mandat.

II- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

➤ Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

➤ Convocation des administrateurs

Les administrateurs sont été convoqués conformément à l'article 14 des statuts de la Société.

➤ Information des administrateurs

Préalablement aux réunions du Conseil, les administrateurs reçoivent les documents nécessaires en fonction de l'ordre du jour.

Hors séances du Conseil, les membres reçoivent régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société que le Président Directeur Général juge utile de leur communiquer.

➤ Comités spécialisés mis en place au sein du Conseil d'Administration

Aucun comité spécialisé n'a été mis en place au cours de l'exercice écoulé.

➤ Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil se réunit sur convocation de son Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration est un organe collégial, ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et de la spécificité de son activité, le Conseil d'Administration n'a pas jugé nécessaire de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de son fonctionnement.

➤ Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par la Société, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'Administration.

Si le Conseil d'Administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, ses membres doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni en séance plénière à deux reprises avec un taux de participation moyen de 100% :

- Le 20 juin 2013 pour l'arrêté des comptes sociaux et consolidés et l'établissement du rapport financier annuel au 31 décembre 2012 ;
- Le 2 août 2013 pour l'arrêté des comptes semestriels et l'établissement du rapport financier semestriel au 30 juin 2013.

➤ Comptes rendus de séance

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un administrateur.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président, par le Directeur Général ou par tout délégué mandataire dûment habilité à cet effet.

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les fonctions de Directeur Général sont actuellement assumées par le Président du Conseil d'Administration.

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

En dehors des limitations imposées par la loi et les règlements, aucune limitation particulière n'a été apportée par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

III. ARRETE DES COMPTES

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2013. Il a également arrêté les rapport et résolutions soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 21 mai 2014, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

Le Conseil d'administration a pris connaissance de l'activité du groupe ainsi que de l'état de l'endettement et des financements disponibles de la Société.

Le Conseil d'administration a également et régulièrement été informé de l'activité de la Société et de ses filiales.

TITRE 2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

I. CADRE CONCEPTUEL

Pour la rédaction du présent rapport, la Société s'est appuyée sur le guide de mise en œuvre du contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites (Annexe II de la position de l'Autorité des marchés financiers du 9 janvier 2008 sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites). Ce guide est disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) ainsi que sur le code de gouvernance MIDDLENEXT de décembre 2009 révisé en juin 2013 consultable sur le site <http://www.middlenext.com>.

Les procédures en vigueur au sein de la Société ont principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à la Société ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ainsi que les risques d'erreur ou de fraudes.

Le contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte de ces objectifs mais ne peut évidemment fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

II. PERIMETRE DU CONTROLE INTERNE

Le Groupe EURASIA Groupe, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 qui au 31 décembre 2013 se compose des sociétés suivantes:

- 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.
- 99% du capital de la SCI BONY
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation.
- 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire d'un terrain situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue sur lequel est en construction un programme immobilier d'habitation de 29 logements.
- 100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly » qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation en cour de construction et réhabilitation situés à Saint-Denis (93000).
- 100% du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE qui n'est pour l'instant propriétaire d'aucun

actif immobilier.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, l'ensemble de ces sociétés établiront des comptes consolidés à l'exception de la société ZEN REAL ESTATE. En effet cette société, ne portant aucun actif au 31 décembre 2013, a été exclue du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

III. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

Les acteurs privilégiés du contrôle interne au sein de la Société sont :

- le Conseil d'Administration ;
- les sociétés d'expertise comptable AURAFI CONSULTING et DFM EXPERTISE ;
- la société EURASIA GROUPE qui sera en charge de la gestion des actifs immobiliers du Havre, de l'avenue Victor Hugo à Aubervilliers et d'Ozoir-la-Ferrière.

Le Conseil d'Administration a en charge la mise en place du système de contrôle interne. Il organise et coordonne les opérations de contrôle adaptées et nécessaires au contrôle interne

IV. LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

La Société applique les procédures en vigueur chez EURASIA GROUPE la maison mère du groupe.

A ce titre elle bénéficie de l'expertise de ses équipes fonctionnelles (services financiers, juridiques et comptables) qui assistent d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI dans le suivi et l'élaboration de son contrôle interne.

4.1 Organisation et structuration

L'organisation opérationnelle d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI s'appuie sur les compétences internes des membres du Conseil d'Administration mais aussi sur des intervenants extérieurs qu'elle mandate.

La gestion locative des sites est confiée à la société mère du groupe, EURASIA GROUPE dont le siège est sis 28-34, rue Thomas Edison 92230 Gennevilliers.

La société EURASIA GROUPE est une société spécialisée dans la gestion immobilière.

Ainsi dans ce domaine, la société EURASIA GROUPE exerce actuellement une double activité:

- Une activité de location directe consistant à acquérir en vue de les louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms, et d'entrepôts.
- Une activité de sous location consistant à prendre en bail en vue de les sous louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms et d'entrepôts.

4.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

L'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du groupe, est plus particulièrement assurée par la Direction Générale, le Conseil d'Administration et différents prestataires de services externes dont les sociétés d'expertise comptable AURAFI CONSULTING et DFM EXPERTISE ET CONSEIL.

Etablissement des comptes sociaux:

L'établissement des comptes sociaux et consolidés est externalisé et confié à la société d'expertise comptable DFM EXPERTISE ET CONSEIL.

Cette société est notamment en charge au titre de cette mission de :

- la tenue de la comptabilité,
- la préparation du Chiffre d'Affaires consolidé (trimestriel),
- la préparation des déclarations fiscales périodiques,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

La comptabilité du Groupe est établie conformément au plan comptable français, au moyen du logiciel comptable de la société DFM EXPERTISE ET CONSEIL sur la base des documents et informations communiqués régulièrement par le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI et la société EURASIA GROUPE.

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI met à la disposition toutes les informations et les documents requis à des fins comptables.

L'établissement des comptes consolidés sera réalisé selon les normes IFRS.

La mission confiée à la DFM EXPERTISE ET CONSEIL comprend plus précisément:

1. Concernant la tenue de la comptabilité :
 - Le traitement des dettes fournisseurs, des créances, ainsi que les immobilisations (collectées sur une base dédiée),
 - Le traitement des dépenses, des encaissements et préparation du rapprochement bancaire,
 - Les rapprochements de comptes inter-sociétés,
 - La saisie des écritures relatives aux amortissements, des charges à payer et des provisions sur la base des informations fournies par le groupe,
2. Concernant l'établissement des déclarations fiscales périodiques

La société DFM EXPERTISE ET CONSEIL prépare les déclarations fiscales courantes des deux sociétés constituant le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (déclarations de TVA, DAS 2, taxe professionnelle, organic, déclaration de paiement de revenus mobiliers, déclaration des contrats de prêt...)

3. Concernant les travaux de clôture et la production des annexes sociales

La société DFM EXPERTISE ET CONSEIL est notamment en charge de :

- la préparation du dossier annuel de clôture contenant l'ensemble des documents justifiant les comptes, la déclaration d'impôts sur les sociétés et les comptes annuels,
- la préparation de la déclaration annuelle d'impôt sur les sociétés,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

Etablissement des comptes consolidés:

L'établissement des comptes consolidés est externalisé et confié à la société d'expertise comptable AURAFI CONSULTING.

La société **AURAFI CONSULTING** est notamment en charge de :

- la préparation du dossier annuel de clôture contenant l'ensemble des documents justifiant les comptes consolidés,
- la préparation de la déclaration annuelle d'impôt sur les sociétés,
- la préparation des comptes annuels consolidés.

Saisie et communication de l'information financière et comptable :

La Direction Générale et la société EURASIA GROUPE, chargée de la gestion locative, transmettent à la société DFM EXPERTISE ET CONSEIL l'information financière et comptable qu'ils ont saisie.

Arrêté des comptes sociaux et consolidés

Les comptes sociaux et consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration.

4.3 Procédures de contrôle au niveau opérationnel

4.4.1 Processus de gestion locative

Dans le cadre de sa mission de gestion locative des sites appartenant au groupe, la société EURASIA GROUPE a mis en place les procédures de contrôle interne et les moyens suivants :

Structure du contrôle interne au niveau opérationnel

Le département GESTION COMMERCIALE de la société EURASIA GROUPE est composé de 5 personnes et dirigé par un Directeur de gestion des Actifs (DGA).

Chaque actif confié est géré par un gestionnaire sous la direction et le contrôle du DGA.

Les données financières et juridiques des baux commerciaux gérés sont saisies sur son système et les copies scannées des baux et annexes sont liées.

Chaque gestionnaire assure notamment la relation avec les locataires.

Contrôle du Quittancement

Chaque trimestre, chaque gestionnaire sous le contrôle du DGA émet un bordereau de quittancement avec l'état locatif mis à jour des mouvements du trimestre écoulé (résiliation, protocole d'accord, avenant au bail, nouveau bail).

Chaque mouvement locatif est entériné par un acte juridique signé entre le Bailleur et le Locataire.

Contrôle des Encaissements

Toutes les sommes encaissées au titre du quittancement sont enregistrées directement sur le compte bancaire des sociétés bailleuses du groupe.

Un état de rapprochement bancaire est réalisé mensuellement.

Contrôle des relances sur les impayés

Une première lettre de relance est automatiquement adressée à chaque locataire présentant un solde d'impayés 10 jours après l'échéance du dernier terme quittancé.

Une mise en demeure en LR-AR est systématiquement adressée 20 jours après l'échéance du dernier terme quittancé aux locataires présentant encore un solde d'impayés.

Au 30^{ème} jour, le Gestionnaire et le conseil juridique, déterminent ceux des locataires auxquels il convient d'adresser un Commandement de Payer visant la clause résolutoire du bail et fait le point de ceux déjà sous le coup d'une procédure contentieuse.

Un état des impayés détaillé et une balance sont établis mensuellement.

Contrôle des dépenses

- Dépenses Propriétaire

Ces dépenses sont en général liées aux frais de contentieux et aux travaux non refacturables.

Les frais de contentieux sont estimés chaque année. Chaque trimestre, un état des dépenses est réalisé. Chaque année (N+1) une reddition des dépenses contentieuses est faite.

Les travaux non-refacturables font l'objet d'un Plan Pluriannuel de Travaux (5ans).

Les travaux engagés font l'objet d'un appel d'offres auprès d'un minimum de 3 entreprises.

- Dépenses du Budget des Charges Communes

Chaque année un budget prévisionnel des charges communes refacturables est établi.

Les contrats de prestations sont soumis au moins tous les 3 ans à un appel d'offres auprès de 3 entreprises.

Les redditions des budgets de dépenses réelles sont établies tous les ans.

Les règlements des factures sont préparés par un Gestionnaire.

Contrôles réguliers

Le département GESTION est dirigé par un Directeur de gestion des Actifs qui contrôle quotidiennement le travail de son équipe de gestionnaires.

Il établit puis contrôle tous les tableaux d'analyses et de suivis financiers.

Le Directeur de Gestion est en charge, notamment, du fonctionnement du système d'information et de gestion. Il s'assure en permanence du paramétrage du système, de l'installation des mises à jour du logiciel, de la formation des équipes.

Il assure le suivi de la production des données qu'il contrôle en établissant les documents de synthèses (facturation, encaissements, balance âgée, rapprochements bancaires,..).

Il valide tous les budgets prévisionnels, reddition de charges, états locatifs, avant présentation au Bailleur.

Sélection des locataires

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a confié également à la société EURASIA GROUPE la mission de commercialisation des locaux vacants.

Pour chaque nouveau locataire, EURASIA GROUPE sollicite :

- Un extrait K Bis
- Les 3 derniers bilans de la société
- Un dépôt de garantie correspondant à 3 à 6 mois de loyer soit sous forme d'un versement soit sous forme de caution bancaire.

Procédures de reporting

Le *reporting* mis en place par la Direction générale est un reporting trimestriel.

A cet effet, la société EURASIA GROUPE établit un rapport d'activités trimestriel contenant, si nécessaire :

- Une synthèse des événements de gestion du trimestre écoulé,
- Un état locatif,
- Un état des dossiers contentieux,
- Un point sur le Budget des charges et les travaux.

4.4.2 Processus internes concourant à préserver les actifs de la société

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI est particulièrement concernée par les procédures internes visant à assurer un suivi de sa situation patrimoniale, tant pour la préservation et l'optimisation du portefeuille existant que pour la réalisation de nouveaux investissements.

Des comités périodiques, sous la responsabilité de la Direction générale, étudient la situation patrimoniale de la Société.

La Direction Générale analyse l'activité de la Société et de ses filiales sur la base de reportings opérationnels et de prévisions de cash-flows.

En outre, des outils de gestion adaptés ont été mis en place afin d'assurer le suivi de l'ensemble du portefeuille d'actifs de la Société et l'activité de ses principales filiales.

Une équipe de chargés d'affaires a la responsabilité d'assister la Direction générale dans le suivi des participations opérationnelles, des investissements financiers et du suivi des activités immobilières.

Le cas échéant, elle formule des recommandations sur les orientations stratégiques à donner au portefeuille.

Les chargés d'affaires font également état, chaque fois que nécessaire, des opportunités d'investissements sur la base de dossiers étayés et formulent des propositions. Ils informent également sur l'état d'avancement des cessions envisagées ou en cours.

En outre, la Direction générale est vigilante sur l'ensemble des outils, moyens ou processus concourant à la formation de sa structure financière.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS -EFI a ainsi pour politique de disposer en permanence de lignes de crédits confirmées pour faire face à tout besoin éventuel et les équipes de la Direction générale assurent à cet effet la relation avec les banques et toutes les négociations bancaires.

Un suivi régulier des délégations de pouvoirs et de signature est effectué, d'une part, par les Conseils juridiques d'EURASIA GROUPE et, d'autre part, par la Direction générale, s'agissant des pouvoirs sur les comptes bancaires.

Conformément aux dispositions légales, toute constitution de sûretés, cautions, avals ou garanties, doit faire l'objet d'un accord préalable du Conseil d'administration.

En outre, conformément aux dispositions légales, une lettre faisant état de l'ensemble des conventions autorisées dans le cadre de l'article L. 225-38 du Code de commerce est adressée chaque année aux Commissaires aux comptes.

4.4.3 Processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la société et à son statut de société cotée

La Direction générale est en charge de la communication aux actionnaires des résultats et de l'activité de la Société en collaboration avec le listing sponsor de la Société.

Toute communication financière est examinée par la Direction générale.

Par ailleurs, les chargés d'affaires responsables des investissements communiquent s'il y a lieu à la Direction générale l'état des principaux litiges concernant la Société. En outre, une procédure régulière de recensement des litiges éventuels et des risques afférents a été mise en place à chaque arrêté des comptes, y compris auprès des partenaires extérieurs.

V. ANALYSE ET MAITRISE DES RISQUES

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à son activité, ses moyens et son organisation.

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

Maîtrise des risques

Au vu des risques énoncés au paragraphe 2.3 du rapport de gestion 2013, le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a mis en place dans son organisation, ainsi qu'il est notamment indiqué dans le corps du présent rapport, les procédures de contrôle interne précédemment décrites, ayant pour objectif de limiter les risques énoncés.

Les risques majeurs auxquels la Société est confrontée sont détaillés au paragraphe 2.3 « Description des principaux risques » du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

TITRE 3 – AUTRES INFORMATIONS SUR LE CONTROLE INTERNE

➤ Rémunération des mandataires sociaux et programme de « stock options »

Les rémunérations et avantages attribués aux mandataires sociaux sont décrits dans le rapport de gestion sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

Au cours de l'exercice écoulé, le Président Directeur Général n'a perçu aucune rémunération, de quelque nature que ce soit.

Il est enfin précisé que la Société n'a pas mis en œuvre de plan de stock-options.

Aucun système de rémunération ou d'intéressement des mandataires sociaux n'ayant été mis en place, les recommandations formulées dans le code de Gouvernance MIDDLENEXT dont la publication est intervenue en décembre 2009 n'ont à ce jour pas vocation à s'appliquer au sein de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

➤ Participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Les conditions et modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont présentées aux articles 19 à 22 des statuts.

La participation des actionnaires aux Assemblées Générale est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

➤ Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI sont présentés, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, au paragraphe 6.3.3 du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Le Président du Conseil d'Administration
Monsieur WANG Hsueh Sheng

9. Rapport du commissaire aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration

**EURASIA FONCIERE
INVESTISSEMENTS - EFI**

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

**Rapport des Commissaires aux Comptes,
établi en application de l'article
L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport
du Président du Conseil d'administration**

Exercice clos le 31 décembre 2013

France Consultants SA
77, boulevard Malesherbes
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et,
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

EFI

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.


Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 juin 2014

Les Commissaires aux comptes

France Consultants SA

Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés



Alain GUINOT

**10. Tableau des honoraires des commissaires aux comptes pour
les exercices 2012 et 2013**

En €	DELOITTE ET ASSOCIES				FRANCE CONSULTANTS SA			
	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2013		31/12/2012	
Honoraires	MONTANT HT	%	MONTAN T HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :								
<i>Emetteur (société mère)</i>	22 500		22 500					
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
Rapport social et environnemental	2 500							
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :								
<i>Emetteur</i>								
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
TOTAL AUDIT (I)	25 000		22 500					
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT								
Juridique, fiscal et social								
Autres								
TOTAL AUTRES PRESTATIONS (II)								
TOTAL GENERAL (I+II)								