



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 2014

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 2014**
- 3. Comptes annuels au 31 décembre 2014**
- 4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2014**
- 5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**
- 6. Comptes consolidés au 31 décembre 2014**
- 7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2014**
- 8. Honoraires des commissaires aux comptes**

1. Attestation du responsable du rapport financier annuel

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel

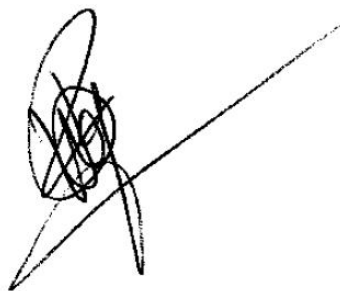
1.1.1. Responsable des Informations

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 2014

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 2015

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

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 2014 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 Euronext Paris (compartiment C) (Code ISIN FR0000061475-Mnémonique : EFI).

1.1 Le Patrimoine

Au 31 décembre 2014, 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, qui détient :
 - 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
 - 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m² situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules en cours de commercialisation ;
 - Un terrain d'une surface 15.100 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 ;
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à la Courneuve d'une surface de 14.370 m², acquis le 14 juin 2013 pour un prix de 5.200.000 €.
- 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.

- 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.
 - une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour.
- 100% du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE qui a acquis le 07 janvier 2014 un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92500) 212 avenue Paul Doumer, d'une superficie de 5 926 m² pour un montant de 7 500 000 €.

1.2 Les loyers

Le site d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo) a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2014 de 1 069 519 € HT avec un taux d'occupation de 96% contre, au 31 décembre 2013, 1 236 388 K€ HT pour un taux d'occupation est de 98%.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'exercice 2014 de 84 k€ HT avec un taux d'occupation de 100 % sans changement par rapport à l'exercice 2013.

Le site de La Courneuve quai Louis Blériot a généré, sur l'exercice 2014, un loyer annuel HT de 372 166 € pour un taux d'occupation de 86% contre au 31 décembre 2013, 331 303 € HT pour un taux d'occupation est de 82%.

Le site de Rueil Malmaison a généré un loyer au titre de l'exercice 2014 de 637 424 € HT avec un taux d'occupation de 45%

Enfin le site de de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 7 K€ sans changement par rapport à l'exercice 2013.

1.3 Activité de promotion immobilière

Les actifs immobiliers en stocks pour l'activité de promotion sont 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 ;
- SARL ZEN REAL ESTATE à Rueil Malmaison ;
- La SCI du Quai Lucien Lefranc à Aubervilliers,

Les programmes de construction en cours :

- Quai Lucien Lefranc : 12 cellules commerciales construites dont 6 vendues.
- le Havre : 3 lots représentant 33.547 m² ont été vendu pour une valeur globale de 15 076 K€.
- Les travaux de construction relatifs aux programmes « Jardins du Bailly » sont finalisés à

- 40% et se poursuivent dans les conditions et délais contractuellement convenus.
- Les travaux de construction du programme immobilier porté par la SCCV HD sont achevés et le programme de commercialisation vient de commencer.

1.4 Evènements importants survenus au cours de l'exercice

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 2014, le Groupe EFI a procédé aux opérations suivantes :

1.4.1 Le site du 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 74.000 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 futur 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 k € HT représentant 9.186 m².

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total de 15.076 K€.

1.4.2 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) dont la surface de vente est de 1.790 m². La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.557 K€.

Au cours de l'exercice, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour.

Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600K€.

Cette propriété a été classée en stocks. Ce bien n'est pour l'instant pas exploité et un projet immobilier est en cours d'étude.

1.4.3 Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »

Au 31 décembre 2013, EFI avait 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2014, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

1.4.4 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 aucun actif au 31/12/2013.

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950K€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500 K€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5926 m² est partiellement loué.

1.4.5 Studio Victoria

EFI a versé un montant global de 2 058 K€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995 m².

1.4.6 L'opération du quai Lucien Lefranc 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 d'une surface total de 950 m². Le coût des travaux s'est élevé à 2.500 K€.

Les travaux sont achevés et la société a cédé sept lots sur les douze existants générant un chiffre d'affaires de 450.000 € HT.

1.4.7 L'opération HD à Bagnolet

La SCCV HD est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue dont la construction est achevée. La surface de vente est de 2 379 m².

La commercialisation vient de commencer mais à ce jour aucun lot n'a encore été vendu.

1.5 Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours

Aucun évènement particulier ne s'est produit depuis le début de l'exercice en cours

1.6 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 2014

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2014 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	17 392	6 639
Total des capitaux propres	394	383
Chiffre d'Affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 0,6	- 117
Résultat avant impôt	- 12	- 117
Résultat exceptionnel	24	- 0,15
Résultat net	11	-117

Il est rappelé que la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 640 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à - 640 euros contre, - 116.882 euros au 31 décembre 2013.

Le résultat financier s'établit à - 12 046 euro contre au 31 décembre 2013, 0 euro.

Il n'y aura pas d'impôt sur les bénéfices à payer au titre des résultats de l'exercice clos le au 31 décembre 2014 alors qu'au 31 décembre 2013, il s'est élevé à 110 €.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par un bénéfice d'un montant de 10 916 euros contre une perte de (117.142) euros au 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2014, le montant du capital social est de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 394 312 euros.

Endettement de la société EFI au 31 décembre 2014

Endettement financier brut : 14 456 k€ contre au 31 décembre 2013: 4 098 k€

Endettement financier net* : 14 308 k€ contre au 31 décembre 2013 : 3.992 k€

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

Les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit se sont élevés à 133 178 € au 31 décembre 2014 et les Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs) se sont élevés à 14 456 469 € contre au 31 décembre 2013, 4 098 358 €.

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 (avenue Victor Hugo) a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2014 de 1 236 388 € HT avec un taux d'occupation de 96% contre au 31 décembre 2013, 1 069 519 € HT pour un taux d'occupation est de 98%.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'exercice 2014 de 84 k€ HT avec un taux d'occupation de 100 % sans changement par rapport à l'exercice 2013.

Le site de La Courneuve quai Louis Blériot a généré, sur l'exercice 2014, un loyer annuel HT de 372 166 € pour un taux d'occupation de 86% contre au 31 décembre 2013, 331 302 € HT pour un taux d'occupation est de 82%.

Les principales données chiffrées

En k €uros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	15 918	16 396
Total des capitaux propres	- 289	- 336
Chiffre d'affaires	2 089	2 003
Résultat d'exploitation	838	571
Résultat avant impôt	43	- 93
Résultat net	47	- 93

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 situé à Aubervilliers sur lequel est construit un ensemble immobilier commercial de 12 boutiques. Le coût des travaux s'est élevé à 2.500 K€.

Au 31 décembre 2014, les travaux de construction sont a achevé et sept cellules sur les douze existantes ont été vendues générant un chiffre d'affaires de 450.000 €.

Principales données chiffrées:

En €uros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	3 188 420	2 562 199
Total des capitaux propres	- 363 432	- 156 629
Chiffre d'affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 140 437	- 103 289
Résultat avant impôt	- 203 032	- 111 062
Résultat net	- 206 803	- 111 062

2.2.2 SNC CENTRE EURASIA

Le site du Havre a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'année 2014 de 12 921 K€ H.T. contre au 31 décembre 2013, 2 874 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 et est en cours d'achèvement.

Les principales données chiffrées

En k euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	22 820	14 815
Total des capitaux propres	3 550	2 470
Chiffre d'affaires	12 921	2 874
Résultat d'exploitation	1 064	900
Résultat avant impôt	1 195	895
Résultat net	1 080	776

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.

Principales données chiffrées:

En euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Produits d'exploitation	4 730	(659)
Charges d'exploitation	9 339	21.837
Résultat d'exploitation	(4 609)	(22.496)
Résultat financier	0	(318)
Résultat exceptionnel	0	4.518
Résultat comptable	(4 609)	(18.297)

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) sur lequel est édifié un immeuble d'une surface de vente de 1 790 m² comportant 26 logements.

Au 31 décembre 2014, huit lots ont été vendus pour un prix de 1 557 K€ dont 363 K€ ont été versés.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	3 548	1 034
Total des capitaux propres	- 211	77
Chiffre d'affaires	364	33
Résultat d'exploitation	- 126	- 39
Résultat avant impôt	- 134	- 39
Résultat net	- 134	- 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 dont la construction et la réhabilitation sont achevées. Cette opération a permis de réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	3 774	1 386
Total des capitaux propres	32	97
Chiffre d'affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 4	- 3
Résultat avant impôt	- 4	- 3
Résultat net	- 64	- 3

2.2.6 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 aucun actif au 31/12/2013.

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950 K€ auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500 K€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5 926 m² est partiellement loué générant un chiffre d'affaires de 637 424 € pour un taux d'occupation de 45 %.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Total bilan	8 017	15
Total des capitaux propres	- 185	- 18
Chiffre d'affaires	764	26
Résultat d'exploitation	21	- 18
Résultat avant impôt	- 188	- 18
Résultat net	- 188	-18

2.3 FACTEURS DE RISQUES POUR LA SOCIÉTÉ 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 2014, 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'huissiers, 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'investissements immobiliers 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 98 617 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi porté de (1.569.582) euros à (1.668 199) 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 2014, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 394 312 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

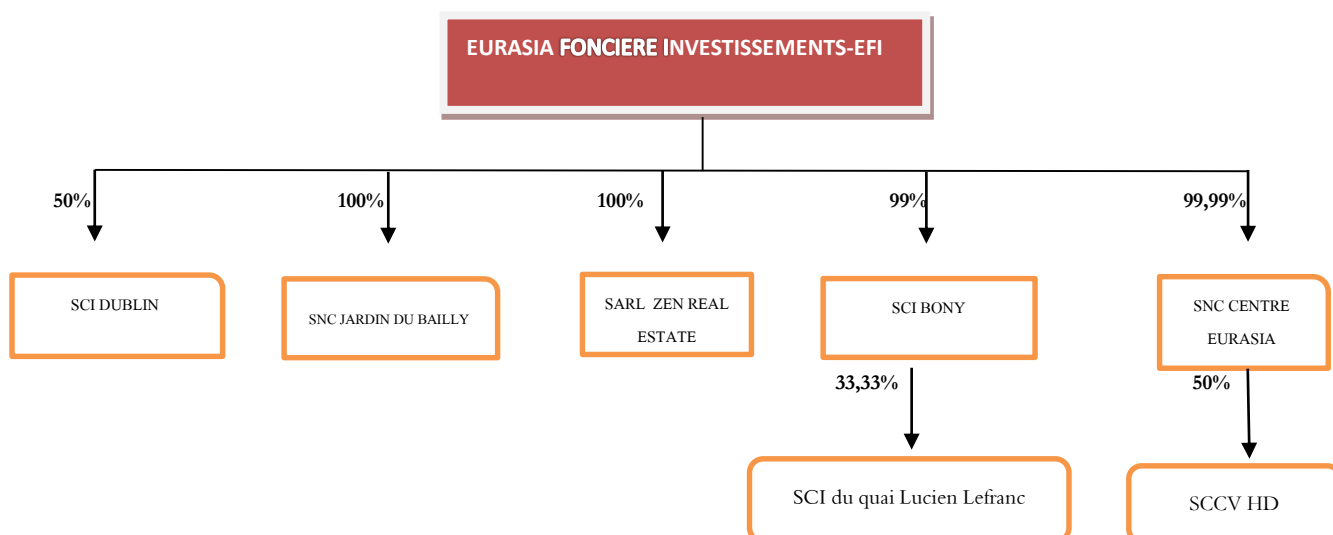
Conformément à la loi, nous vous indiquons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

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 2014



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 2014, cinq filiales, les sociétés CENTRE EURASIA, SCI BONY, SCI DUBLIN, SNC Les Jardin du Bailly et la SARL ZEN REAL ESTATE et deux sous-filiales, la SCCV HD et la SCI du quai Lucien Le Franc.

Conformément à l'article L.233-6 du Code de commerce, nous vous rappelons, par ailleurs, que le Groupe EFI n'a pas acquis ou pris des participations dans le capital de nouvelles sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 2014, 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	IG
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
ZEN REAL ESTATE	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 2014 s'est élevé à **16 147 K€** contre, au 31 décembre 2013, 4 856 K€.

Le **résultat opérationnel consolidé** au 31 décembre 2014 ressort à **4 351 K€** contre, au 31 décembre 2013, 3 345 K€.

Le **résultat avant impôts** au 31 décembre 2014 est de **3 543 K€** contre, au 31 décembre 2013, 2 941 K€.

Le **résultat net consolidé 2014** s'est élevé à **2 586 K€**, contre, au 31 décembre 2013, 2 253 K€.

Les **capitaux propres part du groupe** se sont élevés à **10 083 K€**, contre, au 31 décembre 2013, 7 466 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) ;
- ✓ Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

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
Acquisition	8 028
Cession	
Variation du périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 866
Solde au 31 décembre 2014	34 224

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
Acquisition	8 028				8 028
Cession					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 866	1 866
Solde au 31 décembre 2014	8 028	0	156	26 040	34 224

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

4.3.5 IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

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
Avances et acomptes	- 240
Dotations	- 19
Variation du périmètre	
Solde au 31 décembre 2013	343
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	2 642
Dotations	- 17
Divers	
Solde au 31 décembre 2014	2 967

Les avances et acomptes correspondent principalement aux sommes versés dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un immeuble situé à Aubervilliers (Studio Victoria).

4.3.6 STOCK

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Stocks immobiliers	9 217	0	9 217	10 241
Total stocks	9 217	0	9 217	10 241

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 (projet à Saint Denis et opération à Saint Vrain).

4.3.7 CREANCES

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Clients et comptes rattachés	7 613	- 11	7 601	3 930
Autres créances	5 094	0	5 094	4 153
<i>Avances et acomptes sur commandes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 061		1 061	611
<i>Autres créances</i>	4 017		4 017	3 513
<i>Charges constatées d'avance</i>	16		16	29
Total des créances d'exploitation	12 707	- 11	12 695	8 083

4.3.8 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2014, 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

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2014	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + cinq ans	Partie courante
Emprunts bancaires	17 495	16 777	7 078	9 699	718
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	63	0	0	0	63
Comptes courants	7 190	7 123	7 123	0	67
Dépôts de garantie	545	0	0	0	545
Autres dettes	963	582	582	0	381
Total des dettes financières	26 257	24 482	14 783	9 699	1 775

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

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

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2014	Taux fixe	Taux variable	Non rémunérée
Emprunts bancaires	17 495	13 495	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	63	0	63	0
Comptes courants	7 190	0	0	7 190
Dépôts de garantie	545	0	0	545
Autres dettes	963	963	0	0
Total des dettes financières	26 257	14 458	4 063	7 735

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 2014, 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 2014 :

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'actions composant Le capital et nombre total de droits de vote théoriques	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' ACTIONS

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' ACTIONS

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) d'Euronext Paris (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 2015, soit 0,16 euro, ressort à 10M€.

Depuis avril 2010, 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'ACTION AUTORISES

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2014 a, aux termes de sa sixième résolution, autorisée conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 30 juin 2014, 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 30 décembre 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 FRANCHISEMENT 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 2014.

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 2014, 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 2014, 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 EXERCÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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 2014, 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 2014.

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 2014:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	0	0	0	0
Dettes échues ²	2 901	0	0	2 901
Montant total ³ TTC	2 901	0	0	2 901

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

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 2014:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	58 759	82 032	2 778 188	2 918 979
Dettes échues ²	51 130	630 501	3 172 705	3 854 336
Montant total ³ TTC	109 889	712 533	5 950 893	6 773 315

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

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 2015, 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	2010	2011	2012	2013	2014
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	26.666.939	26.666.939	676.673,48	676.673,48	676.673,48
Nombre d'actions émises	66.667.348	66.667.348	67.667.348	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	- 25.3423583	- 76.505	- 146.107	- 117.032	10.916
Impôt sur les bénéfices	0	0	31.251	110	0
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	78.128.938	- 76.544	- 177.358	- 117.142	10.916
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	1,17	0	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	2014
-----------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

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

2- Résultat global des opérations :

Produit des activités ordinaires H.T.	31	4.825	4.856	16.147
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et Provisions	29	1.618	2.997	3.559
Impôt sur les bénéfices	0	- 376	- 688	- 957
Résultat après impôts, Amortissements et Provisions	29	1.242	2.253	2.586
Montant des bénéfices Distribués	0	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	0,05
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et Provisions	0,000435	0,023	0,03	0,04
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0

4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	0	0	0	0
Montant de la masse Salariale	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	0	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 2014

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives -
Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	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.
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Pas de formation spécifique en 2014.
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.
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.
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 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, en surface, 40% des sites du groupe font l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société prête une attention toute particulière au traitement des terres polluées sur ses opérations de construction neuve et à leur traçabilité.
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	Les entreprises mandatées par la société (Gros œuvre ou entreprise générale) mettent en place des boîtes de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2014,
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.
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. - garantir 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	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 2014 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 2014, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître un bénéfice s'élevant à 10 916 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 ne comprennent aucune somme 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 2014)

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 2014, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2014, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 2 586 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 qu'elles soient nouvelles ou qu'elles se soient poursuivies au cour de l'exercice clos le 31 décembre 2014;

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 2014 ;

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 2014 se soldent par un bénéfice de 10 916 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à -1 569 582 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de - 1 558 666 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 2014.

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 2015, 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 2014**

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 1 2		
Adresse de l'entreprise 164 BD HAUSSMANN		75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT	Durée de l'exercice précédent * 1 2	
Numéro SIRET * 3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N clos le, 3 1 1 2 2 0 1 4		
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	
		Net 3		
Capital souscrit non appelé (I) AA				
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement * AB	AC	
		Frais de développement * CX	CQ	
		Concessions, brevets et droits similaires AF	AG	
		Fonds commercial (1) AH	AI	
		Autres immobilisations incorporelles AJ	AK	
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles AL	AM	
		Terrains AN	AO	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Constructions AP	AQ	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels AR	AS	
		Autres immobilisations corporelles AT	AU	
		Immobilisations en cours AV	AW	2 641 600
		Avances et acomptes AX	AY	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence CS	CT	
Autres participations CU		CV	562 799	
Créances rattachées à des participations BB		BC	4 905 882	
Autres titres immobilisés BD		BE		
Prêts BF		BG		
Autres immobilisations financières * BH		BI		
TOTAL (II) BJ		8 110 281	BK	8 110 281
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements BL	BM	
		En cours de production de biens BN	BO	
		En cours de production de services BP	BQ	
		Produits intermédiaires et finis BR	BS	
		Marchandises BT	BU	
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes BV	BW	
		Clients et comptes rattachés (3)* BX	BY	
		Autres créances (3) BZ	CA	9 123 956
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé CB	CC	
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 123 428) CD	CE	123 428
	Disponibilités CF	CG	148 082	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)* CH	CI		
	TOTAL (III) CJ	CK	123 428	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) CW			
	Primes de remboursement des obligations (V) CM			
	Écarts de conversion actif * (VI) CN			
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO		17 505 748	1A	123 428
17 382 320				
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :
CR		CR		
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :	Créances :	

②

BILAN – PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2015

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N			
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :676 673...)	DA	676 673		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,	DB	1 003 591		
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	272 714		
	Réserve légale (3)	DD			
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)	DG			
	Report à nouveau	DH	(1 569 582)		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(98 617)		
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
		TOTAL (II)	DL	284 779	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM			
	Avances conditionnées	DN	1 981 235		
	TOTAL (III)	DO	1 981 235		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	TOTAL (III)	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	133 178		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	14 456 469		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	2 901		
	Dettes fiscales et sociales	DY	100 200		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	29 000		
Autres dettes	EA	394 557			
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB			
	TOTAL (IV)	EC	15 116 305		
	Ecarts de conversion passif *	ED			
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	17 382 320		
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC			
		ID	272 714		
		IE			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	659 836			
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	133 178			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

		Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS			Néant <input type="checkbox"/> *	
					Exercice N	
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	FE	FF		
		FG	FH	FI		
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	FK	FL		
	Production stockée *			FM		
	Production immobilisée *			FN		
	Subventions d'exploitation			FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)			FP		
	Autres produits (1) (11)			FQ		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS		
	Variation de stock (marchandises)*			FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	(716)	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX	1 355	
	Salaires et traitements *			FY		
	Charges sociales (10)			FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * - dotations aux provisions		GA		
				GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *		GC		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD		
	Autres charges (12)			GE		
Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF	640	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *		(III)	GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *		(IV)	GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	121 132	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM		
	Différences positives de change			GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO		
Total des produits financiers (V)				GP	121 132	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	133 178	
	Différences négatives de change			GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		
Total des charges financières (VI)				GU	133 178	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						
				GW	(12 686)	

Désignation de l'entreprise EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	24 802
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	24 802
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	1 200
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	1 200
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		HI	23 602
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	109 533
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	145 934
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	244 551
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – total des charges)		HN	(98 617)
RENOVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY IG	
	(3) Dont { – Crédit-bail mobilier * – Crédit-bail immobilier	HP HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(9) Dont transferts de charges	A1	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives <input type="text" value="A6"/> obligatoires <input type="text" value="A9"/>		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :	Exercice N	
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
Regularisation compte de tiers	1 200		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N		
	Charges antérieures	Produits antérieurs	
Régularisation compte de tiers		24 802	

Désignation de l'entreprise **EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS**Néant

CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations				
								Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste		
						1		2		3		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I				CZ		D8		D9			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II				KD		KE		KF			
CORPORELLES	Terrains				KG		KH		KI			
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9	KJ		KK		KL			
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1	KM		KN		KO			
	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions		Dont Composants	M2	KP		KQ		KR			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		Dont Composants	M3	KS		KT		KU			
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *			KV		KW		KX			
		Matériel de transport *			KY		KZ		LA			
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB		LC		LD			
		Emballages récupérables et divers *			LE		LF		LG			
	Immobilisations corporelles en cours				LH	458 000	LI		IJ	2 283 600		
	Avances et acomptes				LK		LL		LM			
	TOTAL III				LN	458 000	LO		LP	2 283 600		
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G	4 905 882	8M		8T		
		Autres participations				8U	604 629	8V		8W		
Autres titres immobilisés				IP		IR		IS				
Prêts et autres immobilisations financières				IT		IU		IV				
TOTAL IV				IQ	5 510 511	IR		IS				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG	5 968 511	ØH		ØJ	2 283 600			
CADRE B		IMMOBILISATIONS				Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Révaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence		
						par virement de poste à poste		3		4		
						1		2				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I				IN		CØ		DØ		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II				IO		IV		IW		IX	
CORPORELLES	Terrains				IP		IX		IY		LZ	
	Constructions	Sur sol propre		IQ	MA		MB		MC			
		Sur sol d'autrui		IR	MD		ME		MF			
		Inst. gales, agencés et am. des constructions		IS	MG		MH		MI			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				IT		MJ		MK		ML	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencés, aménagements divers		IU	MM		MN		MO			
		Matériel de transport		IV	MP		MQ		MR			
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW	MS		MT		MU			
	Emballages récupérables et divers*		IX	MV		MW		MX				
	Immobilisations corporelles en cours				MY	100 000	MZ	100 000	NA	2 641 600	NB	
Avances et acomptes				NC		ND		NE		NF		
TOTAL III				IY	100 000	NG	100 000	NH	2 641 600	NI		
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				IZ		ØU		M7		ØW	
	Autres participations				IO	41 830	ØX	41 830	ØY	562 799	ØZ	
	Autres titres immobilisés				II		2B		2C		2D	
	Prêts et autres immobilisations financières				I2		2E		2F		2G	
	TOTAL IV				I3	41 830	NJ	41 830	NK	562 799	2H	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				I4	141 830	ØK	141 830	ØL	3 204 399	ØM		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION (Ne pas reporter le montant des centimes)

BEP Informatique 2015

TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES

Exercice N clos le **3 | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 4**

Les entreprises ayant pratiqué la réévaluation légale de leurs immobilisations amortissables (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : **EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS** Néant *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 - col. 2) - col. 5 (5)] 6
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B

DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE.....	
2 – FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	–
3 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2032.

Désignation de l'entreprise **EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS**Néant *

CADRE A

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES
(OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement TOTAL I		CY		EL		EM		EN	
Autres immobilisations incorporelles TOTAL II		PE		PF		PG		PH	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU		QV		QW		QX	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN		ØP		ØQ		ØR	

CADRE B

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel				
Frais établissements TOTAL I	M9	N1	N2	N3	N4	N5			N6	
Autres immob. incorporelles TOTAL II	N7	N8	P6	P7	P8	P9			Q1	
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7			Q8	
Constructions	Sur sol propre	R1	R2	R3	R4	R5			R6	
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2			S4	
	Inst. gales, agenc. et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9			T1	
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8			T9	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc. am. divers	U1	U2	U3	U4	U5			U7	
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3			V5	
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1			W3	
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8			W9	
TOTAL III	X2	X3	X4	X5	X6	X7			X8	
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL IV	NL			NM					NO	
Total général (I + II + III + IV)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU			NV	
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW	Total général non ventilé (NS + NT + NU)		NY	Total général non ventilé (NW - NY)		NZ			

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*

	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler			Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations			SP	SR

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice	DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
		1	2	3	4
Désignation de l'entreprise EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS Néant <input type="checkbox"/> *					
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 *	IA	IB	IC	ID
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1.1.1992 *	IE	IF	IG	IH
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR
	TOTAL I	3Z	TS	TT	TU
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U
Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
TOTAL II	5Z	TV	TW	TX	
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations { - incorporelles - corporelles - titres mis en équivalence - titres de participation - autres immobilisations financières (1)*	6A	6B	6C	6D
		6E	6F	6G	6H
		02	03	04	05
		9U	9V	9W	9X
		06	07	08	09
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W
	Autres provisions pour dépréciation (1)*	6X	6Y	6Z	7A
	TOTAL III	7B	TY	TZ	UA
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C	UB	UC	UD
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE	UF	
	- financières		UG	UH	
	- exceptionnelles		UJ	UK	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I.					10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

Désignation de l'entreprise : **EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS** Néant *

CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		UL	4 905 882	UM		UN	4 905 882			
	Prêts (1) (2)		UP		UR		US				
	Autres immobilisations financières		UT		UV		UW				
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		VA								
	Autres créances clients		UX								
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO		ZI								
	Personnel et comptes rattachés		UY								
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		UZ								
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM							
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB	37 195		37 195				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN							
		Divers		VP							
	Groupe et associés (2)		VC	9 085 670		9 085 670					
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR	1 091		1 091					
	Charges constatées d'avance		VS								
TOTAUX			VT	14 029 838	VU	9 123 956	VV	4 905 882			
RENVIS	(1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD								
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE								
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF								
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y									
Autres emprunts obligataires (1)		7Z									
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG								
	à plus d'1 an à l'origine		VH	133 178		133 178					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A									
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2 901		2 901						
Personnel et comptes rattachés		8C									
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D									
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	100 200		100 200					
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW								
	Obligations cautionnées		VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ								
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	29 000		29 000						
Groupe et associés (2)		VI	14 456 469						14 456 469		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	394 557		394 557						
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2									
Produits constatés d'avance		8L									
TOTAUX			VY	15 116 305	VZ	659 836			14 456 469		
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL				
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK								

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS		Formulaire déposé au titre de l'IR		ET	Néant <input type="checkbox"/>		Exercice N, clos le : 3 1 1 2 2 0 1 4				
I. RÉINTÉGRATIONS							BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE				
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail (entreprises à l'IR)		de l'exploitant ou des associés		de son conjoint		moins part déductible*		à réintégrer :		
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)		WD			Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles		WE			
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)		WF			Taxe sur les voitures particulières des sociétés (entreprises à l'IS)		WG			
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)		WI			Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)		XX			
	Amendes et pénalités		WJ			Charges financières (art. 212 bis)*		XZ			
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*										
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)										
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE		WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7					
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme		— imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (16 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu)								
			— imposées aux taux de 0 %								
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*		— Plus-values nettes à court terme								
		— Plus-values soumises au régime des fusions									
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)											
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)		SU			Zones d'entreprises* (activité exonérée)		SW			
	Déficits étrangers antérieurement déduit par les PME (art. 209C)		SX			Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8			
							TOTAL I	2 115 309			
II. DÉDUCTIONS							PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE				
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E.*											
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégréées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)											
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		— imposées au taux de 15 % (16 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)								
			— imposées au taux de 0 %								
			— imposées au taux de 19 %								
			— imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures								
			— imputées sur les déficits antérieurs								
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %										
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*											
Régime des sociétés mères et des filiales *		Produit net des actions et parts d'intérêts :		(Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		2A					
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.										
	Majoration d'amortissement*										
	Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)		K9	Entreprises nouvelles 44 septies		L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 septies A)		L5		
	Pôle de compétitivité (art. 44 undecies)		L6	Société investissements immobilier cotées (art. 208C)		K3	Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)		PA		
	Zone franche urbaine (art. 44 octies et octies A)		ØV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)		1F	Zone franche d'activité (art. 44 quaterdecies)		XC		
				Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)		PC					
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)											
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé							Créance dérogée par le report en arrière de déficit	ZI			
III. RÉSULTAT FISCAL							TOTAL II				
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :							bénéfice (I moins II)		XI	1 657 197	
							déficit (II moins I)				
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*							ZL				
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*									XL	1 328 599	
RÉSULTAT FISCAL							BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)		XN	328 598	

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

EBP Informatique 2015

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS	Néant <input type="checkbox"/> *
--	----------------------------------

I. SUIVI DES DÉFICITS

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	25 674 037
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)	K5	1 328 599
Déficits reportables (différence K4-K5)	K6	24 345 438
Déficit de l'exercice (tableau 2058A, ligne XO)	YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6+YJ)	YK	24 345 438

II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES

Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1^{er} bis Al. 1^{er} du CGI, dotations de l'exercice

ZT

III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

(à détailler sur feuillet séparé)

Dotations de l'exercice

Reprises sur l'exercice

Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1^{er} bis Al. 2 du CGI *

ZV

ZW

Provisions pour risques et charges *

8X

8Y

8Z

9A

9B

9C

Provisions pour dépréciation *

9D

9E

9F

9G

9H

9J

Charges à payer

9K

9L

9M

9N

9P

9R

9S

9T

TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)
à reporter au tableau 2058-A :

YN

YO

ligne WI

ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art.237 septies du CGI)

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

**ENTREPRISES DE TRANSPORT INSCRITES AU REGISTRE DES TRANSPORTS
art. L3113-1 et L3211-1 du Code des Transports (case à cocher)**

XU

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058B déposé au titre de l'exercice précédent.

Désignation de l'entreprise EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS										Néant <input type="checkbox"/> *	
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	452 440			AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	{ – Réserves légales – Autres réserves	ZB		
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(117 142)				Dividendes		ZD		
	Prélèvements sur les réserves	ØE					Autres répartitions	ZF			
	TOTAL I	ØF	569 582				Report à nouveau	ZG	(1 452 440)		
										ZH	(1 569 582)
(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II TOTAL II)											
DISTRIBUTIONS (Article 235 ter ZCA)											
Montant total des sommes distribuées devant donner lieu au paiement de la contribution prévue à l'article 235 ter ZCA au titre de l'exercice										XV	
RENSEIGNEMENTS DIVERS										Exercice N :	
ENGAGEMENTS	– Engagements de crédit-bail mobilier (précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail J7)								YQ		
	– Engagements de crédit-bail immobilier								YR		
	– Effets portés à l'escompte et non échus								YS		
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	– Sous-traitance								YT		
	– Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois J8)								XQ		
	– Personnel extérieur à l'entreprise								YU		
	– Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)								SS	(3 441)	
	– Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages								YV		
	– Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles ES)								ST	2 725	
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052								ZJ	(716)	
IMPÔTS ET TAXES	– Taxe professionnelle*, CFE, CVAE								YW	1 330	
	– Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers ZS)								9Z	25	
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052								YX	1 355	
T.V.A.	– Montant de la T.V.A. collectée								YY		
	– Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations								YZ	12 393	
DIVERS	– Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS1 ou modèle 2460 de 2013)*								ØB		
	– Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *								ØS		
	– Effectif moyen du personnel * (dont : apprentis : handicapés) :								YP		
	– Effectif affecté à l'activité artisanale								RL		
	– Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *								ZK	%	
– Numéro de centre de gestion agréé * XP						– Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)		Si oui cocher 1 Sinon 0 ZR			
RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe. JA		Plus-values à 15 % JK		Plus-values à 0 % JL						
			Plus-values à 19 % JM		Imputations JC						
	Groupe : résultat d'ensemble. JD		Plus-values à 15 % JN		Plus-values à 0 % JO						
			Plus-values à 19 % JP		Imputations JF						
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale JH		N° SIRET de la société mère du groupe JJ								

1er EXEMPLAIRE DESTINE A L'ADMINISTRATION

EBP Informatique 2015

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

Désignation de l'entreprise : **EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS**Néant ***A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE**

	Nature et date d'acquisition des éléments cédés* ①	Valeur d'origine* ②	Valeur nette réévaluée* ③	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt ④	Autres amortissements* ⑤	Valeur résiduelle ⑥
I - Immobilisations*	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES**Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées ***

	Prix de vente ⑦	Montant global de la plus-value ou de la moins-value ⑧	Court terme ⑨	Long terme ⑩			Plus-value taxables à 19 % (1) ⑪
				19 %	15 % ou 16 %	0 %	
I - Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Résultats nets de concession ou de sous concession de licences d'exploitation de brevets faisant partie de l'actif immobilisé et n'ayant pas été acquis à titre onéreux depuis moins de deux ans					
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe)*					
	CADREA : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) ⑨						
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) ⑩			(A)	(B)	(C)	
CADRE C : autres plus-values taxable à 19 % ⑪				(Ventilation par taux)			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : **EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS**

Néant *

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ① ou 16 % ②.

Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*-0 bis du CGI) ①*.

Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a *sexies*-0 du CGI) ①*.

① Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

② Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ①	Moins-values à 16 % ②	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 16 % ③	Solde des moins-values à 16 % ④
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1		
	N - 2		
	N - 3		
	N - 4		
	N - 5		
	N - 6		
	N - 7		
	N - 8		
	N - 9		
	N - 10		

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS*

Origine ①	Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice ⑥	Solde des moins-values à reporter col. ⑦ = ②+③+④-⑤-⑥ ⑦
	À 19 %, 16,5% ⁽¹⁾ ou à 15 % ②	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a <i>sexies</i> -0 du CGI) ③	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a <i>sexies</i> -0 bis du CGI) ④	À 15 % Ou À 16,5 % ⁽¹⁾ ⑤		
Moins-values nettes N						
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1					
	N - 2					
	N - 3					
	N - 4					
	N - 5					
	N - 6					
	N - 7					
	N - 8					
	N - 9					
	N - 10					

(1) Les plus-values et les moins-values à long terme afférentes aux titres de SPI cotées imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du taux de 16,5% (article 219 I a du CGI), pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : **EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS**Néant ***I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N**

		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés { - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					

II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39-1-5° du CGI)

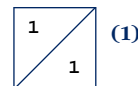
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS										Néant <input type="checkbox"/> *			
Exercice ouvert le : 01/01/2014 et clos le : 31/12/2014										Durée en nombre de mois 1 2			
I - Production de l'entreprise													
Ventes de marchandises										OA			
Production vendue - Biens										OB			
Production vendue - Services										OC			
Production stockée										OD			
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation										OE			
Subventions d'exploitation reçues et abandons de créances à caractère commercial										OF			
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun										OH			
Transferts de charges refacturées et transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée										OI			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés										OK			
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante										OL			
Retraites sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation										XT			
TOTAL 1										OM			
II - Consommation de biens et services en provenance de tiers (1)													
Achats de marchandises (droits de douane compris)										ON			
Variation de stocks (marchandises)										OO			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (droits de douane compris)										OP			
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)										OQ			
Autres achats et charges externes, à l'exception des loyers et redevances										OR			
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois										OS			
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée										OU			
Autres charges de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun										OW			
Abandons de créances à caractère commercial										OX			
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisation corporelles et incorporelles, si attachées à une activité normale et courante										OY			
Taxes sur le C.A. autre que la TVA, contributions indirectes (droits sur les alcools et les tabacs...), T.I. P.P.										OZ			
Fraction des dotations aux amortissements afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois										O9			
TOTAL 2										OJ			
III - Valeur ajoutée produite													
Calcul de la Valeur Ajoutée										TOTAL 1 - TOTAL 2		OG	
IV - Contribution sur la Valeur ajoutée des Entreprises													
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (reporter sur le 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur le 1329)										SA			
Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono établissement au sens de la CVAE (cf. notice de la déclaration n° 1330-CVAE), alors compléter le cadre ci-dessous. Vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330-CVAE.													
MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE										EV			
Chiffre d'affaires de référence CVAE										GX			
Période de référence										GY			
Date de cessation										HR			
Pour les entreprises de crédit, les entreprises de gestion d'instruments financiers, les entreprises d'assurance, de capitalisation et de réassurance de toute nature, cette fiche sera adaptée pour tenir compte des modalités particulières de détermination de la valeur ajoutée ressortant des plans comptables professionnels (extraits de ces rubriques à joindre).													
(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OS, OW et OZ des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.													
* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.													

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)



Néant *

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 1 4

N° SIRET 3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS

ADRESSE (voie) 164 BD HAUSSMANN

CODE POSTAL 75008 VILLE PARIS 8EME ARRONDISSEMENT

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	2	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	755919
---	----	---	--	----	--------

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2		Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	
---	----	--	--	----	--

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique SA Dénomination EURASIA GROUPE
 N° SIREN (si société établie en France) 3 9 1 6 8 3 2 4 0 % de détention 70.12 Nb de parts ou actions 47367163
 Adresse : N° 28-3 Voie RUE THOMAS EDISON
 Code Postal 92230 Commune GENNEVILLIERS Pays FR

Forme juridique Dénomination MORGAN LI INVESTMENT GROUP LTF
 N° SIREN (si société établie en France) % de détention 29.89 Nb de parts ou actions 20188756
 Adresse : N° 721-5 Voie NATHAN ROAD
 Code Postal 999077 Commune HONG KONG Pays CH

Forme juridique Dénomination
 N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
 Adresse : N° Voie
 Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
 N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
 Adresse : N° Voie
 Code Postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
 Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
 Naissance : Date N° Département Commune Pays
 Adresse : N° Voie
 Code Postal Commune Pays

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
 Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
 Naissance : Date N° Département Commune Pays
 Adresse : N° Voie
 Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

N° de dépôt
[]

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1
1 (1)

Néant

EXERCICE CLOS LE [3 | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 4]

N° SIRET [3 | 2 | 8 | 7 | 1 | 8 | 4 | 9 | 9 | 0 | 0 | 0 | 9 | 3]

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE [EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS]

ADRESSE (voie) [164 BD HAUSSMANN]

CODE POSTAL [75008] VILLE [PARIS 8EME ARRONDISSEMENT]

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE [P5]

Forme juridique [SNC] Dénomination [CENTRE EURASIA]
N° SIREN (si société établie en France) [5 | 3 | 7 | 4 | 1 | 7 | 2 | 1 | 4] % de détention [99.00]
Adresse : N° [164] Voie [BD HAUSSMANN]
Code Postal [75008] Commune [PARIS] Pays [FR]

Forme juridique [SCI] Dénomination [DUBLIN]
N° SIREN (si société établie en France) [4 | 8 | 4 | 9 | 4 | 9 | 5 | 6 | 5] % de détention [50.00]
Adresse : N° [] Voie [RTE DE MONCHECOURT]
Code Postal [59176] Commune [MASNY] Pays [FR]

Forme juridique [SNC] Dénomination [BONY]
N° SIREN (si société établie en France) [5 | 3 | 9 | 3 | 9 | 6 | 1 | 2 | 7] % de détention [99.90]
Adresse : N° [89] Voie [AV VICTOR HUGO]
Code Postal [93300] Commune [AUBERVILLIERS] Pays [FR]

Forme juridique [SNC] Dénomination [LES JARDINS DU BAILLY]
N° SIREN (si société établie en France) [5 | 2 | 8 | 1 | 0 | 8 | 1 | 5 | 2] % de détention [100.00]
Adresse : N° [6] Voie [RUE PRUDHON]
Code Postal [93210] Commune [SAINT DENIS] Pays [FR]

Forme juridique [SARL] Dénomination [ZEN REAL ESTATE]
N° SIREN (si société établie en France) [7 | 5 | 1 | 2 | 3 | 7 | 0 | 2 | 5] % de détention [100.00]
Adresse : N° [209] Voie [RUE DE L UNIVERSITE]
Code Postal [75007] Commune [PARIS] Pays [FR]

Forme juridique [SCI] Dénomination [HD]
N° SIREN (si société établie en France) [7 | 9 | 0 | 6 | 8 | 1 | 3 | 9 | 9] % de détention [50.00]
Adresse : N° [45] Voie [AV VICTOR HUGO]
Code Postal [93300] Commune [AUBERVILLIERS] Pays [FR]

Forme juridique [] Dénomination []
N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []
Adresse : N° [] Voie []
Code Postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []
N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []
Adresse : N° [] Voie []
Code Postal [] Commune [] Pays []

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2032.

DONNEES D'IDENTIFICATION

A. IDENTIFICATION DU DECLARANT

SIRET du déclarant	32871849900093
Désignation du déclarant	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENTS 164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT 0148780653 bouazizjp@orange.fr
Code activité NAF	6831Z
Référence d'Obligation Fiscale TDFC	IS1
Référence d'Obligation Fiscale CVAE	

J'accepte l'utilisation de cette adresse mail pour la transmission d'information par la DGFIP.	
--	--

B. REGIME FISCAL

Catégorie fiscale	BI
Régime fiscal	RN
Code IS/IR-BIC (si catégorie fiscale = BIC/IS)	IS
Cession/cessation d'activité ou décès de l'exploitant	
Dépôt provisoire (ou pas) de la déclaration	NOR

C. PERIODES

Date de début de l'exercice ou période N	01/01/2014
Date de clôture de l'exercice ou période N	31/12/2014
Durée de l'exercice ou période N	12
Date d'arrêté provisoire des comptes	
Date de clôture de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	31/12/2013
Durée de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	12

D. MONNAIE

Code monnaie	EUR
--------------	-----

**4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
au 31 décembre 2014**

**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 2014

Expertises & Services
80, Rue Cardinet
750017 Paris

FIGEREC
69, Rue Carnot
92300 Levallois-Perret

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 2014

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 2014, 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.

EFI

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.

EFI

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.

Paris et Levallois-Perret, le 27/05/2015

Les Commissaires aux comptes

Expertises & Services



Philippe RIMMER

FIGEREC



Olivier BOSSARD

Bilan Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	2 641 600		2 641 600	
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	562 799		562 799	604 629
Créances rattachées à des participations	4 905 882		4 905 882	5 037 390
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	8 110 281		8 110 281	5 642 019
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	9 133 289		9 133 289	890 309
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
Dont actions propres : 123 428				
Disponibilités	148 082		148 082	106 197
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	9 404 800	123 428	9 281 372	996 506
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL	17 515 081	123 428	17 391 653	6 638 525

Bilan Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 676 673)	676 673	676 673
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)	272 714	272 714
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours ;)		
Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants :)		
Report à nouveau	(1 569 582)	(1 452 440)
RESULTAT DE L'EXERCICE	10 916	(117 142)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	394 312	383 396
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées	1 981 235	1 981 235
Autres fonds propres	1 981 235	1 981 235
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	133 178	
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)	14 456 469	4 098 358
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 901	77 994
Dettes fiscales et sociales		24 802
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 000	32 000
Autres dettes	394 557	40 739
Produits constatés d'avance		
Dettes	15 016 105	4 273 893
Ecarts de conversion passif		
TOTAL	17 391 653	6 638 525

Compte de Résultat

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
Produits d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			(716)	55 213
Impôts, taxes et versements assimilés			1 355	50 833
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				10 836
Charges d'exploitation			640	116 882
Résultat d'exploitation			(640)	(116 882)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			121 132	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			121 132	
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			133 178	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			133 178	
Résultat financier			(12 046)	
Résultat courant avant impôts			(12 686)	(116 882)

Compte de Résultat (Suite)

Rubriques	Montant N	Montant N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	24 802	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits exceptionnels	24 802	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 200	150
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	1 200	150
Résultat exceptionnel	23 602	(150)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		110
Total des produits	145 934	
Total des charges	135 018	117 142
Bénéfice ou perte	10 916	(117 142)

Annexes

REGLES ET METHODES 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****Préambule**

Le bilan avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31/12/2014 présente un total de 17 391 653 euros.
Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat positif de 10 916 euros.
L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.
Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.
Ces comptes annuels ont été établis par la Conseil d'Administration.

Principes comptables, méthodes d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos 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 CRC le 23 avril 1999.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le 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 concernent :

- a) Les participations, les autres titres immobilisés,
- b) 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 la méthode d'évaluation et /ou de présentation.

Informations complémentaires**1-Présentation de la société et événements importants**

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

1-1 Evénements postérieurs à la date de clôture du dernier exercice :

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

2 –Immobilisations financières

Les titres de participations sont enregistrés à leur coût d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire de la chaque ligne de titres est déterminée sur la base des critères :

- valeur des ensembles immobiliers estimée par des experts indépendants,
- niveau des capitaux propres retraités,
- capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation

Une dépréciation est éventuellement enregistrée quand la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Le même principe est appliqué pour les créances rattachées à ces participations.

3- Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les dettes en monnaies étrangères sont évaluées au cours du jour de 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.

4- Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Au 31 décembre 2014, la société détient 14.000 de ses actions propres actions inscrites au bilan pour une valeur de 123 428 €

Ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation de 100% le 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date.

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2014

5- Variation des capitaux propres

Le résultat de l'exercice au 31 décembre 2013 a été affecté en report à nouveau.

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital réalisée au cours de l'année 2014.

6- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés

Immobilisations

Augmentations

Rubriques	Valeur Brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création Virements
<i>Frais d'établissement et de développement</i>			
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			2 641 600
Avances et acomptes			
<i>Total des immobilisations corporelles</i>			<i>2 641 600</i>
Participations mises en équivalence			
Autres participations	5 642 019		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<i>Total des immobilisations financières</i>	<i>5 642 019</i>		
TOTAL	5 642 019		2 641 600

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<i>Frais d'établissement et de développement</i>				
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencement et divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			2 641 600	
Avances et acomptes				
<i>Total des immobilisations corporelles</i>			<i>2 641 600</i>	
Participations mises en équivalence				
Autres participations	173 338		5 468 681	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<i>Total des immobilisations financières</i>	<i>173 338</i>		<i>5 468 681</i>	
TOTAL	173 338		8 110 281	

Etat des Echéances des Créances et Dettes

Etat des créances

Libellés	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	4 905 882		4 905 882
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé	4 905 882	0	4 905 882
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices	9 333	9 333	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	37 195	37 195	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	9 085 670	9 085 670	
Débiteurs divers	1 091	1 091	
Total de l'actif circulant	9 133 289	9 133 289	0
Charges constatées d'avance			
TOTAL	14 039 171	9 133 289	4 905 882

Etat des dettes

Libellés	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	133 178	133 178		
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 901	2 901		
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 assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 000	29 000		
Groupe et associés	14 456 469		14 456 469	
Autres dettes	394 557	394 557		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	15 016 105	559 636	14 456 469	

Provisions Inscrites au Bilan**Provisions pour risques et charges****Provisions pour dépréciation**

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	123 428			123 428
TOTAL	123 428			123 428
Total général	123 428			123 428

Accroissements et allègement de la dette future d'impôt

Allègement de la dette future d'impôt	Montant
Déficits reportables	24 776 912
Total	24 776 912

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Éléments relevant de plusieurs postes au bilan	Montant Concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
Immobilisations financières		
Participations	562 799	
Créances rattachées à des participations	4 905 882	
Prêts		
Total des Immobilisations	5 468 681	
Dettes		
Emprunts et dettes financières diverses	14 851 026	
Total des Dettes	14 851 026	

Capital social

	Valeur nominale	Valeur nominale	Nombres de titres	Nombres de titres
Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	A la clôture d'exercice	En début d'exercice	A la clôture d'exercice
1 - Actions ordinaires	0.01000	0.01000	67 667 348	67 667 348
TOTAL	0.01000	0.01000	67 667 348	67 667 348

Charges à Payer

Montant des charges à payer inclus dans les postes de bilan suivants :

Rubriques	31/12/2014	31/12/2013
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0	70.563
Dettes fiscales et sociales	0	24 802
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Disponibilités, charges à payer		
Autres dettes		
TOTAL	0	95 365

Filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Capitaux Propres	Quote-part du capital détenu en %	Résultat du dernier exercice clos
SNC EURASIA	100 000	4 309 771	99%	1 839 923
SNC BONY	20 000	-289 257	99%	46 921
SNC JARDIN DU BAILLY	1 000	-211 386	100%	-134 293
SCI DUBLIN	1 500	70 000	50%	-9 218
SARL ZEN REAL ESTATE	3 000	185 433	100%	188 433
SCCV HD	100 000	32 435	50%	-64 319
SNC QUAI L LEFRANC	100	-363 432	33%	-206 803

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 2014

Expertises & Services
80, Rue Cardinet
75017 Paris

FIGEREC
69, Rue Carnot
92300 Levallois-Perret

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 2014

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'attachait 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

En application de l'article L225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration

1- Convention de gestion de trésorerie entre EURASIA GROUPE et ses filiales dont EFI :

Date de signature :	30 juin 2014
Date d'approbation par le Conseil d'administration	18 juillet 2014
Société bénéficiaire des apports de trésorerie :	EURASIA GROUPE
Rémunération des apports	Pour 2014, 2% l'an

Au 31 décembre 2014, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 3 425 689.40 €.

Au 31/12/2014 votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 18 828 euros.

2- Convention de gestion de trésorerie EFI et ses filiales :

Date de signature :	31 décembre 2014
Date d'approbation par le Conseil d'administration	31 décembre 2014
Société bénéficiaire des apports de trésorerie :	EFI
Rémunération des apports	Pour 2014, 2% l'an

Filiales ayant signé la convention et montant des comptes courants au 31/12/2014 :

- SNC Centre Eurasia	Créiteur	11 716 971 euros
- Sarl Zen Estate	Débiteur	2 006 838 euros
- SNC Bony	Débiteur	2 072 401 euros
- SCI Dublin		0 euros
- SNC Le Jardin de Bailly	Débiteur	631 741 euros
- SCI SCCV HD	Débiteur	949 000 euros

Au 31/12/2014 votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

- SNC Centre Eurasia	Charge	133 178 euros
- Sarl Zen Estate	Produit	35 335 euros
- SNC Bony	Produit	45 347 euros
- SNC Le Jardin de Bailly	Produit	8 194 euros
- SCI SCCV HD	Produit	13 428 euros

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.

1- 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 2014, les apports s'élevaient à 2 737 021,72 €.

2- 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.

Au 31 décembre 2014, les apports s'élevaient à 2 476.72 €.

3- 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 créateur de la société EURASIA GROUPE chez EFI et 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 suivantes :

- 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 2014, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 3 425 689.40 €.

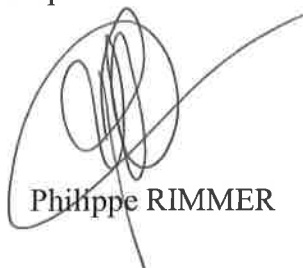
PERSONNES INTERESSEES PAR CES CONVENTIONS

NOM	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
M. WANG Hsueh Sheng	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Gérant des sociétés suivantes : SCI BONY, SNC CENTRE, SCCV HD, SCI DUBLIN, ZEN REAL ESTATE ; SNC JARDIN DE BAILLY</i>
Mme WANG Meihua	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
Mlle Sandrine WANG	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>

Paris et Levallois-Perret, le 27/05/2015

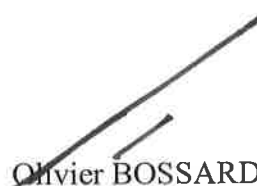
Les Commissaires aux comptes

Expertises & Services



Philippe RIMMER

FIGEREC



Olivier BOSSARD

**6. Comptes consolidés d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI
au 31 décembre 2014**

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2014**

Comptes consolidés au 31 décembre 2014

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecarts d'acquisition		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	37 191	24 672
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		29	101
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		37 220	24 774
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	9 217	10 241
Clients et comptes rattachés	7.5	7 601	3 930
Autres actifs courants	7.5	5 094	4 153
Trésorerie et équivalents		1 613	352
Total actifs courants		23 526	18 676
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		60 746	43 450

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		5 857	3 550
Résultat part du Groupe		2 546	2 236
Capitaux propres – part du Groupe		10 083	7 466
Intérêts minoritaires		168	158
Total capitaux propres (1)		10 252	7 624
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	24 482	16 673
Impôts différés		3 353	2 397
Autres passifs non courants	7.8	3 627	1 464
Total passifs non courants (2)		31 462	20 534
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	1 775	4 885
Fournisseurs et comptes rattachés		6 773	1 107
Autres passifs courants	7.8	10 459	9 274
Total passifs courants (3)		19 032	15 291
TOTAL GENERAL (1 à 3)		60 746	43 450

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	16 147	4 856
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-7 694	-1 392
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-16	-98
Dotations aux provisions d'exploitation		0	42
Autres charges	7.10	-5 952	-1 410
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 866	1 346
Résultat opérationnel		4 351	3 345
Charges Financières	7.11	-740	-368
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-69	-37
Résultat avant impôt		3 543	2 941
Impôts	7.12	-957	-688
Résultat net de la période		2 586	2 253
Part des minoritaires		40	17
Part de la société mère		2 546	2 236
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.04	0.03
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.04	0.03

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	31/12/2014	31/12/2013
Résultat de l'exercice		2 586	2 253
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		2 586	2 253

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé		2 586	2 253
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		2 586	2 253

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
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
Résultat global consolidé					2 546	40	2 586
Affectation du résultat				2 236	-2 236		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				72		-30	42
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2014	677	1 004	0	5 857	2 545	168	10 252

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé		2 586	2 253
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations		85	92
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 866	-1 346
Impôts différés		957	688
Capacité d'autofinancement		1 762	1 687
Var. stocks		1 024	-2 119
Var. créances clients		-3 672	604
Var. Autres actifs courants		-898	-3 289
Var. dettes fournisseurs		5 666	-368
Var. autres passifs courants		1 185	7 411
Variation nette des actifs et passifs courants		3 305	2 240
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		5 066	3 927
Décassements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-10 670	-9 211
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		3	0
Var. autres passifs non courants	7.15	2 162	-2 194
Décassements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise			-449
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-8 504	-11 853
Emprunts obtenus	7.16	5 950	6 500
Remboursements d'emprunts		-647	-3 425
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-606	4 583
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		4 697	7 658
Variation nette de trésorerie		1 259	-268
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		290	558
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	1 549	290

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2014

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, etc.). 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 2014 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2014.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 1^{er} janvier 2014, 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 2014, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total de 15 076k€.

2. 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). La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€.
- Au cours de l'exercice, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à

usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600k€. Cette propriété a été classée en stocks.

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

Au 31 décembre 2013, EFI avait 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

4. ZEN REAL ESTATE

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 portait aucun actif au 31/12/2013 et avait été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500k€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5926m² est partiellement loué.

5. STUDIO VICTORIA

EFI a versé un montant global de 2 058k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m².

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

- Crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2014

Néant.

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 annuels au 31 décembre 2014 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 2013, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} Janvier 2014 :

- Norme IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- Norme IFRS 11 : Partenariats
- Norme IFRS 12 : Informations sur les participations dans d'autres entités
- Norme IAS 27 révisée : Etats financiers individuels
- Norme IAS 28 révisée : Participation dans les entités associés et joint-ventures
- Amendement d'IAS 32 : Compensation d'actifs et passifs financiers
- Amendement d'IAS 36 : Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendement d'IAS 39 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture
- Amendement d'IFRS 10, 11 et 12 : dispositions transitoires IFRS 10, 11 et 12
- Amendements d'IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : entités d'investissements

L'application de ces nouvelles normes et amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de l'exercice.

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 2014. 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.

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 2014, 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, 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 également l'objet d'une expertise au 30 Juin 2014.

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.

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.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	31/12/2014 ste mère	31/12/2014 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%
ZEN REAL ESTATE	751 237 025	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 8 sociétés au 31 décembre 2014. La société ZEN REAL ESTATE est entrée dans le périmètre de consolidation en 2014.

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 2014.

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
Acquisitions	8 028
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 866
Solde au 31 décembre 2014	34 224

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
Acquisitions	8 028				8 028
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 866	1 866
Solde au 31 décembre 2014	8 028	0	156	26 040	34 224

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
Avances et acomptes	-240
Dotations	-19
Variation de périmètre	
Solde au 31 décembre 2013	343
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	2 642
Dotations	-17
Divers	
Solde au 31 décembre 2014	2 967

Les avances et acomptes correspondent principalement aux sommes versés dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un immeuble situé à Aubervilliers (Studio Victoria).

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
stocks immobiliers	9 217	0	9 217	10 241
Total des stocks	9 217	0	9 217	10 241

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 » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 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
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	3 351		2 004	1 202	6 557
- Coût de revient ventes	-7 581				-7 581
Stocks au 31/12/2014	3 568	84	3 153	2 412	9 217

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Clients et comptes rattachés	7 613	-11	7 601	3 930
Autres créances	5 094	0	5 094	4 153
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 061		1 061	611
<i>Autres créances</i>	4 017		4 017	3 513
<i>Charges constatées d'avance</i>	16		16	29
Total des créances d'exploitation	12 707	-11	12 695	8 083

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
31/12/2014					
Actifs financiers non courants		29			29
Stocks				9 217	9 217
Clients et comptes rattachés				7 601	7 601
Autres actifs courants			5 078		5 078
Trésorerie et équivalents	1 613				1 613
Total des actifs financiers	1 613	29	5 078	16 819	23 539
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

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2014, 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 2014, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2014.

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 2014.

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

Actions propres

en nbre d'actions	31/12/2013	31/12/2014
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 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	17 495	16 777	7 078	9 699	718
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	63	0	0	0	63
Comptes courants	7 190	7 123	7 123	0	67
Dépôts de garantie	545	0	0	0	545
Autres dettes financières	963	582	582	0	381
Total des dettes financières	26 257	24 482	14 783	9 699	1 775

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	60	120	538	718
Contrats location financement				0
Concours bancaires	63			63
Comptes courants			67	67
Dépôts de garantie			545	545
Autres dettes financières	32	64	286	381
Total des dettes financières	155	183	1 436	1 775

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

en milliers €	solde 31/12/2014	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	17 495	13 495	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	63	0	63	0
Comptes courants	7 190	0	0	7 190
Dépôts de garantie	545	0	0	545
Autres dettes financières	963	963	0	0
Total des dettes financières	26 257	14 458	4 063	7 735

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales & fiscales	2 267	0	0	0	2 267
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 523	1 257	1 064	193	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	3 270	2 370	2 370	0	900
Produits constatés d'avance	7 026	0	0	0	7 026
Total des autres passifs	14 086	3 627	3 434	193	10 459

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2014	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	26 257			26 257
Fournisseurs	CA	6 773			6 773
Autres dettes	CA	14 086			14 086
Total des passifs au 31/12/2013	0	47 117	0	0	47 117

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	2 863	2 066
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	13 285	2 790
Total des produits des activités ordinaires	16 147	4 856

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Charges externes	4 512	784
Impôts et taxes	1 440	626
Total des autres charges	5 952	1 410

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	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	700	368
Intérêts des comptes courants d'associés	40	
Autres charges	0	
Intérêts et charges assimilées (A)	740	368
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	
Produits des instruments de couverture	0	
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	740	368

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Impôts exigibles	0	11
Impôts différés	957	677
Impôts	957	688

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

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2014	31/12/2013
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	2 546	2 235
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 (€)	0.04	0.03
Nombre de titres à créer	0.00	0.00
Résultat par action dilué	0.04	0.03

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	31/12/2014	31/12/2013
Immeubles de placement (valeur historique)	8 028	9 161
Autres immobilisations	2 642	290
Remboursement avances		-240
Décaissements sur investissements	10 670	9 211

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.
- d'acomptes reçus dans le cadre d'opérations de réservation de lots sur le site du Havre.

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe a bénéficié d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2014.

7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Le niveau des autres dettes financières est resté relativement stable. Les variations constatées correspondent à :

- Une baisse globale des comptes courants des associés pour un montant global de 1343k€ ;
- Une augmentation de l'ordre de 216k€ des dépôts de garantie.
- Différé de paiement obtenu dans le cadre de l'opération SAINT-VRAI pour un montant total de 600k€.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2014	31/12/2013
Banques actif	1 613	352
Banques passif	63	62
Total	1 549	290

7.20 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecarts d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	34 530	19	2 642	37 191
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	29	0	0	29
Impôts différés				0
Total actifs non courants	34 559	19	2 642	37 220
Actifs courants				0
Stocks	84	9 133	0	9 217
Clients et comptes rattachés	366	7 235	0	7 601
Autres actifs courants	602	1 011	3 481	5 094
Trésorerie et équivalents	368	1 218	27	1 613
Total actifs courants	1 421	18 597	3 508	23 526
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	35 980	18 617	6 150	60 746

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	4 794	2 371	-1 308	5 857
Résultat part du Groupe	1 084	1 530	-68	2 546
Capitaux propres – part du Groupe	5 878	3 901	305	10 083
Intérêts minoritaires	120	49		168
Total capitaux propres	5 998	3 949	305	10 252
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	17 359	2 405	4 719	24 482
Impôts différés	3 353			3 353
Autres passifs non courants	1 257	1 975	395	3 627
Total passifs non courants	21 969	4 380	5 113	31 462
Passifs courants				0
Autres provisions	25			25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	1 649	124	2	1 775
Fournisseurs et comptes rattachés	407	6 334	32	6 773
Autres passifs courants	693	9 766		10 459
Total courants	2 773	16 224	34	19 032
TOTAL GENERAL	30 740	24 554	5 452	60 746

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 863	13 285	0	16 147
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-7 694	0	-7 694
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	-8	0	-16
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0	0	0
Autres charges	-1 210	-4 764	23	-5 952
Juste valeur des actifs	1 866	0	0	1 866
Résultat opérationnel	3 510	818	23	4 351
Charges Financières	-710	-49	19	-740
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0		-69	-69
Résultat avant impôt	2 800	770	-27	3 543
Impôts	-957			-957
Résultat net de la période	1 843	770	-27	2 586

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 2014, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 737 021,72 euros.

- 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 affiche un solde de 2 477 € à fin décembre 2014.

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 30 juin 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 30 juin 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières.
- De son côté, EFI dispose à fin décembre 2014 d'une créance sur le Groupe EURASIA d'un montant global de 3.425.689,40 €.

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€	2 895
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€	3 619
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€	2 716
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
ZEN REAL ESTATE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers.	6 964
Total			20 994

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.
- Cautionnement solidaire Monsieur Sheng WANG pour 920k€.
- Cautionnement solidaire par deux autres personnes physiques pour 920k€ chacune.
- Cession et délégation loyers commerciaux.

8.4 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

EFI et l'ensemble de ses filiales ne détiennent pas de participations 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	Loyer en € / m²
Max	15.00%	270.47
Min	9.39%	8.17
Moy. Pondérée	11.92%	107.13

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 1 516 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 2014**

**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 2014

Expertises & Services
80, Rue Cardinet
75017 Paris

FIGEREC
69, Rue Carnot
92300 Levallois-Perret

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 2014

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 2014, 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 exposent 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.

EFI

III. Vérification spécifique

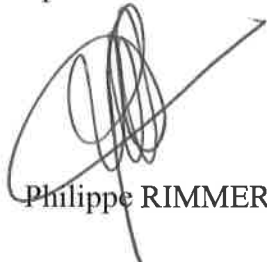
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Levallois-Perret, le 27/05/2015

Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services



Philippe RIMMER

FIGEREC



Olivier BOSSARD

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2014**

Comptes consolidés au 31 décembre 2014

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecarts d'acquisition		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	37 191	24 672
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		29	101
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		37 220	24 774
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	9 217	10 241
Clients et comptes rattachés	7.5	7 601	3 930
Autres actifs courants	7.5	5 094	4 153
Trésorerie et équivalents		1 613	352
Total actifs courants		23 526	18 676
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		60 746	43 450

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		5 857	3 550
Résultat part du Groupe		2 546	2 236
Capitaux propres – part du Groupe		10 083	7 466
Intérêts minoritaires		168	158
Total capitaux propres (1)		10 252	7 624
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	24 482	16 673
Impôts différés		3 353	2 397
Autres passifs non courants	7.8	3 627	1 464
Total passifs non courants (2)		31 462	20 534
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	1 775	4 885
Fournisseurs et comptes rattachés		6 773	1 107
Autres passifs courants	7.8	10 459	9 274
Total passifs courants (3)		19 032	15 291
TOTAL GENERAL (1 à 3)		60 746	43 450

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	16 147	4 856
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-7 694	-1 392
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-16	-98
Dotations aux provisions d'exploitation		0	42
Autres charges	7.10	-5 952	-1 410
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 866	1 346
Résultat opérationnel		4 351	3 345
Charges Financières	7.11	-740	-368
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-69	-37
Résultat avant impôt		3 543	2 941
Impôts	7.12	-957	-688
Résultat net de la période		2 586	2 253
Part des minoritaires		40	17
Part de la société mère		2 546	2 236
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.04	0.03
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0.04	0.03

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	31/12/2014	31/12/2013
Résultat de l'exercice		2 586	2 253
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		2 586	2 253

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé		2 586	2 253
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		2 586	2 253

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
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
Résultat global consolidé					2 546	40	2 586
Affectation du résultat				2 236	-2 236		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				72		-30	42
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2014	677	1 004	0	5 657	2 545	168	10 252

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé		2 586	2 253
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations		85	92
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 866	-1 346
Impôts différés		957	688
Capacité d'autofinancement		1 762	1 687
Var. stocks		1 024	-2 119
Var. créances clients		-3 672	604
Var. Autres actifs courants		-898	-3 289
Var. dettes fournisseurs		5 666	-368
Var. autres passifs courants		1 185	7 411
Variation nette des actifs et passifs courants		3 305	2 240
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		5 066	3 927
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-10 670	-9 211
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		3	0
Var. autres passifs non courants	7.15	2 162	-2 194
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise			-449
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-8 504	-11 853
Emprunts obtenus	7.16	5 950	6 500
Remboursements d'emprunts		-647	-3 425
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-606	4 583
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		4 697	7 658
Variation nette de trésorerie		1 259	-268
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		290	558
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	1 549	290

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2014

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, etc.). 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 2014 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2014.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 1^{er} janvier 2014, 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 2014, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours de l'exercice 2014, trois lots complémentaires ont été vendus pour un montant total de 15 076k€.

2. 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). La société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€.

- Au cours de l'exercice, la SNC Jardins du Bailly a acquis une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à

usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour. Le prix d'acquisition s'élève à environ 1M€. Le groupe a bénéficié d'un différé de paiement de 600k€. Cette propriété a été classée en stocks.

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

Au 31 décembre 2013, EFI avait 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

4. ZEN REAL ESTATE

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 portait aucun actif au 31/12/2013 et avait été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

Au cours de l'exercice, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500k€.

Au 31 décembre 2014, cet immeuble d'une surface de 5926m² est partiellement loué.

5. STUDIO VICTORIA

EFI a versé un montant global de 2 058k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m².

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

- Crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2014

Néant.

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 annuels au 31 décembre 2014 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 2013, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} Janvier 2014 :

- Norme IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- Norme IFRS 11 : Partenariats
- Norme IFRS 12 : Informations sur les participations dans d'autres entités
- Norme IAS 27 révisée : Etats financiers individuels
- Norme IAS 28 révisée : Participation dans les entités associés et joint-ventures
- Amendement d'IAS 32 : Compensation d'actifs et passifs financiers
- Amendement d'IAS 36 : Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendement d'IAS 39 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture
- Amendement d'IFRS 10, 11 et 12 : dispositions transitoires IFRS 10, 11 et 12
- Amendements d'IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : entités d'investissements

L'application de ces nouvelles normes et amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de l'exercice.

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 2014. 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.

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 2014, 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, 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 également l'objet d'une expertise au 30 Juin 2014.

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.

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

S.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.

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.

S.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
			31/12/2014	31/12/2014
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%
ZEN REAL ESTATE	751 237 025	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 8 sociétés au 31 décembre 2014. La société ZEN REAL ESTATE est entrée dans le périmètre de consolidation en 2014.

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 2014.

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
Acquisitions	8 028
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 866
Solde au 31 décembre 2014	34 224

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
Acquisitions	8 028				8 028
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 866	1 866
Solde au 31 décembre 2014	8 028	0	156	26 040	34 224

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
Avances et acomptes	-240
Dotations	-19
Variation de périmètre	
Solde au 31 décembre 2013	343
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	2 642
Dotations	-17
Divers	
Solde au 31 décembre 2014	2 967

Les avances et acomptes correspondent principalement aux sommes versés dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un immeuble situé à Aubervilliers (Studio Victoria).

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
stocks immobiliers	9 217	0	9 217	10 241
Total des stocks	9 217	0	9 217	10 241

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 » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 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
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	3 351		2 004	1 202	6 557
- Coût de revient ventes	-7 581				-7 581
Stocks au 31/12/2014	3 568	84	3 153	2 412	9 217

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Clients et comptes rattachés	7 613	-11	7 601	3 930
Autres créances	5 094	0	5 094	4 153
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 061		1 061	611
<i>Autres créances</i>	4 017		4 017	3 513
<i>Charges constatées d'avance</i>	16		16	29
Total des créances d'exploitation	12 707	-11	12 695	8 083

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
31/12/2014					
Actifs financiers non courants		29			29
Stocks				9 217	9 217
Clients et comptes rattachés				7 601	7 601
Autres actifs courants			5 078		5 078
Trésorerie et équivalents	1 613				1 613
Total des actifs financiers	1 613	29	5 078	16 819	23 539
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

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2014, 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 2014, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2014.

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 2014.

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

Actions propres

en nbre d'actions	31/12/2013	31/12/2014
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 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	17 495	16 777	7 078	9 699	718
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	63	0	0	0	63
Comptes courants	7 190	7 123	7 123	0	67
Dépôts de garantie	545	0	0	0	545
Autres dettes financières	963	582	582	0	381
Total des dettes financières	26 257	24 482	14 783	9 699	1 775

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	60	120	538	718
Contrats location financement				0
Concours bancaires	63			63
Comptes courants			67	67
Dépôts de garantie			545	545
Autres dettes financières	32	64	286	381
Total des dettes financières	155	183	1 436	1 775

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

en milliers €	solde 31/12/2014	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	17 495	13 495	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	63	0	63	0
Comptes courants	7 190	0	0	7 190
Dépôts de garantie	545	0	0	545
Autres dettes financières	963	963	0	0
Total des dettes financières	26 257	14 458	4 063	7 735

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales & fiscales	2 267	0	0	0	2 267
Dettes sur acquisition immeubles de placeme	1 523	1 257	1 064	193	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	3 270	2 370	2 370	0	900
Produits constatés d'avance	7 026	0	0	0	7 026
Total des autres passifs	14 086	3 627	3 434	193	10 459

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2014	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	26 257			26 257
Fournisseurs	CA	6 773			6 773
Autres dettes	CA	14 086			14 086
Total des passifs au 31/12/2013	0	47 117	0	0	47 117

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	2 863	2 066
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	13 285	2 790
Total des produits des activités ordinaires	16 147	4 856

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Charges externes	4 512	784
Impôts et taxes	1 440	626
Total des autres charges	5 952	1 410

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	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	700	368
Intérêts des comptes courants d'associés	40	
Autres charges	0	
Intérêts et charges assimilées (A)	740	368
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	
Produits des instruments de couverture	0	
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	740	368

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Impôts exigibles	0	11
Impôts différés	957	677
Impôts	957	688

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

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2014	31/12/2013
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	2 546	2 235
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 (€)	0.04	0.03
Nombre de titres à créer	0.00	0.00
Résultat par action dilué	0.04	0.03

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	31/12/2014	31/12/2013
Immeubles de placement (valeur historique)	8 028	9 161
Autres immobilisations	2 642	290
Remboursement avances		-240
Décaissements sur investissements	10 670	9 211

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.
- d'acomptes reçus dans le cadre d'opérations de réservation de lots sur le site du Havre.

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe a bénéficié d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2014.

7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Le niveau des autres dettes financières est resté relativement stable. Les variations constatées correspondent à :

- Une baisse globale des comptes courants des associés pour un montant global de 1343k€ ;
- Une augmentation de l'ordre de 216k€ des dépôts de garantie.
- Différé de paiement obtenu dans le cadre de l'opération SAINT-VRAI pour un montant total de 600k€.

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

Détail de la trésorerie		31/12/2014	31/12/2013
Banques actif		1 613	352
Banques passif		63	62
Total		1 549	290

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	34 530	19	2 642	37 191
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	29	0	0	29
Impôts différés				0
Total actifs non courants	34 559	19	2 642	37 220
Actifs courants				
Stocks	84	9 133	0	9 217
Clients et comptes rattachés	366	7 235	0	7 601
Autres actifs courants	602	1 011	3 481	5 094
Trésorerie et équivalents	368	1 218	27	1 613
Total actifs courants	1 421	18 597	3 508	23 526
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	35 980	18 617	6 150	60 746

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	4 794	2 371	-1 308	5 857
Résultat part du Groupe	1 084	1 530	-68	2 546
Capitaux propres – part du Groupe	5 878	3 901	305	10 083
Intérêts minoritaires	120	49		168
Total capitaux propres	5 998	3 949	305	10 252
Passifs non courants				
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	17 359	2 405	4 719	24 482
Impôts différés	3 353			3 353
Autres passifs non courants	1 257	1 975	395	3 627
Total passifs non courants	21 969	4 380	5 113	31 462
Passifs courants				
Autres provisions	25			25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	1 649	124	2	1 775
Fournisseurs et comptes rattachés	407	6 334	32	6 773
Autres passifs courants	693	9 766		10 459
Total courants	2 773	16 224	34	19 032
TOTAL GENERAL	30 740	24 554	5 452	60 746

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 863	13 285	0	16 147
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-7 694	0	-7 694
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	-8	0	-16
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0	0	0
Autres charges	-1 210	-4 764	23	-5 952
Juste valeur des actifs	1 866	0	0	1 866
Résultat opérationnel	3 510	818	23	4 351
Charges Financières	-710	-49	19	-740
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0		-69	-69
Résultat avant impôt	2 800	770	-27	3 543
Impôts	-957			-957
Résultat net de la période	1 843	770	-27	2 586

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 2014, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 737 021,72 euros.

- 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 affiche un solde de 2 477 € à fin décembre 2014.

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 30 juin 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 30 juin 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières.
- De son côté, EFI dispose à fin décembre 2014 d'une créance sur le Groupe EURASIA d'un montant global de 3.425.689,40 €.

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€	2 895
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€	3 619
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€	2 716
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
ZEN REAL ESTATE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers.	6 964
Total			20 994

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.
- Cautionnement solidaire Monsieur Sheng WANG pour 920k€.
- Cautionnement solidaire par deux autres personnes physiques pour 920k€ chacune.
- Cession et délégation loyers commerciaux.

8.4 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

EFI et l'ensemble de ses filiales ne détiennent pas de participations 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	Loyer en € / m ²
Max	15.00%	270.47
Min	9.39%	8.17
Moy. Pondérée	11.92%	107.13

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 1 516 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).

8. Tableau des honoraires des commissaires aux comptes pour les exercices 2014 et 2013

En €	EXPERTISES & SERVICES		DELOITTE ET ASSOCIES		FIGEREC		FRANCE CONSULTANTS SA	
	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2013		31/12/2012	
Honoraires	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :								
<i>Emetteur (société mère)</i>								
	20 000		22 500					
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
Rapport social et environnemental								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :								
<i>Emetteur</i>								
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
TOTAL AUDIT (I)	20 000		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)								