

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2015

Table des matières

A. Rapport d'activité semestriel	3
I. Présentation de la société	4
II. Patrimoine	4
III. Analyse de l'activité	5
IV. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2015	6
V. Endettement et trésorerie du groupe	8
VI. Événements importants survenus depuis le 30 juin 2015	9
VII. Perspectives	9
VIII. Arrêté des comptes	9
B. Les comptes consolidés	10
I. État de la situation financière consolidée	12
II. Résultats consolidés	14
III. Autres éléments du résultat global	15
IV. Tableau de variation des capitaux propres	16
V. Tableau des flux de trésorerie	17
VI. Notes	19
C. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 30 juin 2015	53
D. Attestation du responsable du rapport financier semestriel	

A. RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL 30 JUIN 2015

I. Présentation de la société

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

EFI est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière et/ou de marchand de biens. Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

EFI est dirigée par WANG Hsueh Sheng en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur général.

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

II. Patrimoine au 30 juin 2015

La Société EFI détient les actifs suivants :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui elle-même détient :
 - 50% du capital de la de la SCCV HD. Cette société a acquis un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
 - Le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre.
- 99% du capital de la SNC BONY qui détient :
 - 33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers où 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 louée ;
 - Un ensemble immobilier commercial, sis, avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m², actuellement loué ;
 - 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 €, lequel a été mis en location ;
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation.
- 100% du capital de la SNC LE JARDIN DU BAILLY, acquis le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire d'un immeuble d'habitation situé à Saint-Denis (93000) et d'une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne).

- 100 % du capital de la SCI ZEN REAL ESTATE, depuis le 26 décembre 2013, moyennant le prix de 3 000 €. Cette société a acquis le 07 janvier 2014 un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92000) 212 avenue Paul Doumer, d'une superficie de 5 926 M² pour un montant de 7 500 000 €.

EFI et les Sociétés, CENTRE EURASIA, BONY, DUBLIN, HD, QUAI LUCIEN LEFRANC et ZEN REAL ESTATE composent le groupe EFI (ci-après le «Groupe»).

III. analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **6.969 k€** au 30 juin 2015 contre 16.425 k€ au 30 juin 2014.

Cette diminution de chiffre d'affaires s'explique par le fait que la Société EFI n'a pas réalisé de vente dans le courant du 1^{er} trimestre 2015, contrairement au 1^{er} trimestre 2014.

Ce chiffre d'affaires est composé de :

- A hauteur de **1.619 k€** de loyers provenant de la location des immeubles d'Aubervilliers, Ozoir-la-Ferrière, Rueil-Malmaison et de la région de Douai ;
- A hauteur de **5.350 k€** correspondant à diverses ventes, en l'état futur d'achèvement.

3.1 Les loyers

Les sites d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo), Ozoir-la-Ferrière et La Courneuve (quai Louis Blériot) appartenant à la SNC BONY, ont généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2015 de 1.026 k€.

Le Site de Rueil-Malmaison a généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2015 de 587 k€.

Enfin le site de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 6 k€.

3.2 Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2015 à 9.418 k€.

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

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

Les programmes de construction en cours :

- Quai Lucien Lefranc : 12 cellules commerciales ont été construites. Six cellules restent à commercialiser ;
- le CENTRE EURASIA au Havre : 1 lot a été vendu pour une valeur de 1.979 k€ (HT) ;
- Le programme Jardin du Bailly : En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un

montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisée durant le premier semestre 2015 pour un montant de 145k€. les travaux de construction relatifs à ce programme se poursuivent dans les délais contractuellement convenus ;

- Les travaux de construction du programme immobilier porté par la SCCV HD sont achevés à hauteur de 80% et le programme pourra être livré dans le courant du second trimestre 2015.

3.3 Principales données chiffrées

En milliers d'euros	30 juin 2015	31 décembre 2014	30 juin 2014
Total bilan	59.598	60.746	64.074
Total des capitaux propres	11.264	10.252	15.281
Total passif non courant	31.480	31.462	28.751
Produit des activités ordinaires	6.969	16.147	16.425
Résultat opérationnel	1.541	4.351	8.386
Résultat avant impôt	1.091	3.543	8.164
Résultat net part de la Société mère	1.012	2.546	7.617
Résultat par action (67.667.348 actions)	0.01	0,04	0.11

IV. Faits marquants intervenus au cours de la période du 31 décembre 2014 au 30 juin 2015.

4.1 *Le site du Havre*

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

Au cours du premier semestre 2015, un lot complémentaire, représentant près de 4 132m², a été vendu pour un montant total de 1 979 k€.

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).

Depuis le 1er janvier 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisée durant le premier semestre 2015 pour un montant de 145 k€.

Il est rappelé qu'au cours de l'exercice 2014, 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.

V. Endettement et trésorerie du groupe

5.1 Endettement

Il est précisé qu'au cours du premier semestre 2015, le groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires.

L'analyse de l'endettement peut être résumée dans les tableaux ci-après :

Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

En milliers d'€	Solde 30/06/2015	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	17 177	16 537	7 130	9 408	639
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	0	0	1
Comptes courants	7 289	7 244	0	0	46
Dépôt de garantie	498	0	0	0	498
Autres dettes financières	723	540	540	0	183
Total des dettes financières	25 688	24 321	14 913	9 408	1 367

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 30/06/2015	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Dettes sociales & fiscales	2 567	0	0	0	2 567
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 401	1 135	1 064	70	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2 225	2 370	0	0	185
Produits constatés d'avance	3 814	0	0	0	3 814
Total des autres passifs	10 337	3 505	3 434	70	6 832

5.2 Trésorerie

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

- flux liés aux investissements : - 381 €
- flux liés aux opérations de financement : -506 €
- flux provenant de l'exploitation : 1 938 €

VI. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Finalisation de l'opération d'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » du terrain à bâtir sur lequel existent des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€, le 7 juillet 2015.

VII. Perspectives

Le groupe entend poursuivre sa politique de développement de son activité de promotion immobilière et hôtelière.

De nouvelles acquisitions devraient en principe être réalisées dans le courant du 1^{er} semestre 2016.

Les programmes de construction en cours vont se poursuivre dans les conditions et délais contractuellement convenus.

VIII. Arrêté des comptes

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 8 décembre 2015 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

CONTACT

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

B. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2015

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés semestriels
au 30 juin 2015**

Comptes consolidés au 30 Juin 2015

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
		Net	Net	Net
<u>Actifs non courants</u>				
Ecart d'acquisition		0	0	0
Immobilisations incorporelles		650	0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	37.121	37.191	35.810
Titres mis en équivalence		0	0	58
Autres actifs financiers		17	29	40
Impôts différés		222	0	383
Total actifs non courants		38.009	37.220	36.291
<u>Actifs courants</u>				
Stocks	7.4	9.418	9.217	7.543
Clients et comptes rattachés	7.5	5.389	7.601	6.874
Autres actifs courants	7.5	4.179	5.094	3.481
Trésorerie et équivalents		2.602	1.613	9.886
Total actifs courants		21.589	23.526	27.783
Total actifs destinés à être cédés		0	0	0
TOTAL GENERAL		59.598	60.746	64.074

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Capitaux Propres				
Capital	7.6	677	677	677
Primes d'émission		1.004	1.004	1.004
Réserves consolidées part du Groupe		8.436	5.857	5.813
Résultat part du Groupe		1.012	2.546	7.617
Capitaux propres – part du Groupe		11.128	10.083	15.110
Intérêts minoritaires		136	168	171
Total capitaux propres (1)		11.264	10.252	15.281
Passifs non courants				
Emprunt obligataire convertible		-	-	-
Autres dettes financières	7.7	24.321	24.482	22.246
Impôts différés		3.654	3.353	3.123
Autres passifs non courants	7.8	3.505	3.627	3.382
Total passifs non courants (2)		31.480	31.462	28.751
Passifs courants				
Autres provisions		0	0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0	0
Autres provisions		2.513	25	25
Autres dettes financières	7.7	1.367	1.775	2.821
Fournisseurs et comptes rattachés		6.142	6.773	4.739
Autres passifs courants	7.8	6.832	10.459	12.457
Total passifs courants (3)		16.854	19.032	20.042
TOTAL GENERAL (1 à 3)		59.598	60.746	64.074

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	6.969	16.147	16.425
Autres produits				
Achats de marchandises et matières premières		-598	-7.694	-7.347
Frais de personnel		0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-97	-16	-11
Dotations aux provisions d'exploitation		-2.395	0	0
Autres charges	7.10	-2.680	-5.952	-2.501
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		342	1.866	1.822
Résultat opérationnel		1.541	4.351	8.386
Charges Financières	7.11	-421	-740	-182
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-29	-69	-40
Résultat avant impôt		1.091	3.543	8.164
Impôts	7.12	-79	-957	-504
Résultat net de la période		1.013	2.586	7.660
Part des minoritaires		0	40	43
Part de la société mère		1.012	2.546	7.617
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,01	0,04	0,11
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,01	0,04	0,11

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.

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	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité
Résultat de l'exercice		1.013	2.586	7.660
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	0
Résultat global de l'exercice		1.013	2.586	7.660

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité
Résultat net consolidé		1.013	2.586	7.660
Actifs financiers disponibles à la vente				
Couverture des flux de trésorerie				
Différences de conversion				
Autres				
Total des autres éléments du résultat global		0	0	0
Résultat global consolidé		1.013	2.586	7.660

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2014	677	1.004	0	5.857	2.545	168	10.252
Résultat global consolidé					1.012	0	1.013
Affectation du résultat				2.546	-2.546		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				34		-34	0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 30/06/2015	677	1.004	0	8.436	1.012	135	11.264

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Résultat net consolidé		1.013	2.586	7.660
Elimination écart d'acquisition		0	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations		2.521	85	52
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-342	-1.866	-1.822
Impôts différés		79	957	344
Capacité d'autofinancement		3.270	1.762	6.233
Var. stocks		-200	1.024	2.698
Var. créances clients		2.212	-3.672	-2.944
Var. Autres actifs courants		915	-898	672
Var. dettes fournisseurs		-632	5.666	3.632
Var. autres passifs courants		-3.627	1.185	2.685
Variation nette des actifs et passifs courants		-1.332	3.305	6.743
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		1.938	5.066	12.977
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-242	-10.670	-9.327
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-17	3	-37
Var. autres passifs non courants	7.15	-122	2.162	2.415
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise				-3
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-381	-8.504	-6.952
Emprunts obtenus	7.16	0	5.950	5.950
Remboursements d'emprunts		-318	-647	-277
Apports en capital	7.17	0	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-188	-606	-2.243
Opérations sur actions propres		0	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-506	4.697	3.430
Variation nette de trésorerie		1.051	1.259	9.455
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		1.549	290	290
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	2.601	1.549	9.746

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.

Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 2015

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 de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2015 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 30 Juin 2015.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2015 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 30 juin 2015, 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 2015, 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 du premier semestre 2015, la SNC CENTRE EURASIA a vendu 4132m² pour un montant de 1 979k€.

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). En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisé durant le premier semestre 2015 pour un montant de 145k€.

- Au cours de l'exercice 2014, 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.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires au cours du premier semestre 2015.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 Juin 2015

Finalisation de l'opération d'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » du terrain à bâtir sur lequel existe des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€.

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 semestriels au 30 Juin 2015 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

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 2014, à l'exception de l'interprétation IFRIC 21 nouvellement adoptée par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2015.

Cette interprétation prévoit la comptabilisation des taxes prélevées par une autorité publique quand naît l'obligation de les payer. Ainsi, la comptabilisation de ces charges ne peut plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. L'effet de cette interprétation porte essentiellement sur la taxe foncière et la taxe sur les bureaux. Elle se traduit par une augmentation des charges immobilières reconnues dans les comptes semestriels, mais est sans impact significatif sur les comptes annuels.

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 30 Juin. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure 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 30 juin, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

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

Variation de juste valeur =

Valeur de marché à la clôture de l'exercice

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

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

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

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EFI fait l'objet d'une

expertise au moment de l'acquisition des biens.

Il a fait également l'objet d'une expertise au 30 Juin 2015.

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

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

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

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

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

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

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents (nature, localisation, et ayant lieu à une date la plus proche possible de la date à laquelle l'expertise est effectuée. Les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi critères selon les usages. S'agissant principalement de biens d'investissement et non à usage résidentiel, la méthode par le revenu a été privilégiée.

- la méthode du rendement :

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

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

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

Les immobilisations corporelles n'entrant pas dans la catégorie des immeubles de placement correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder à tout moment. Ils sont réévalués à leur juste valeur à la date d'arrêt et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

l'obligation.

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

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

5.13. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

Le déficit reportable non activé au 30 Juin 2015 s'élève à 24.3 M€ environ.

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 17, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les contrats de baux signés entre EFI et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

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	30/06/2015 ste mère	30/06/2015 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 30 Juin 2015.

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 30 Juin 2015.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
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
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	342
Solde au 30 juin 2015	34.566

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
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
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				342	342
Solde au 30 juin 2015	8.028	0	156	26.382	34.566

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

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2013	343
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	2.642
Dotations	-17
Divers	
Solde au 31 décembre 2014	2.967
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	-408
Dotations	-4
Divers	
Solde au 30/06/2015	2.555

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2015	Provisions 30/06/2015	Valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
stocks immobiliers	9.418	0	9.418	9.217
Total des stocks	9.418	0	9.418	9.217

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

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

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier 2013 et le 30 Juin 2015 s'analyse comme suit :

en milliers d'euros	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
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
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	459		378	62	899
- Coût de revient ventes	-660			-38	-698
Stocks au 30/06/2015	3.366	84	3.531	2.436	9.418

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2015	Provisions au 30/06/2015	Valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Clients et comptes rattachés	5.401	-11	5.389	7.601
Autres créances	3.946	0	3.946	5.094
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	759		759	1.061
<i>Autres créances</i>	3.174		3.174	4.017
<i>Charges constatées d'avance</i>	13		13	16
Total des créances d'exploitation	9.347	-11	9.335	12.695

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
30/06/2015					
Actifs financiers non courants		13			13
Stocks				9.418	9.418
Clients et comptes rattachés				5.389	5.389
Autres actifs courants			3.933		3.933
Trésorerie et équivalents	2.602				2.602
Total des actifs financiers	2.602	13	3.933	14.807	21.355
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
30/06/2014					
Actifs financiers non courants		98			98
Stocks				7.543	7.543
Clients et comptes rattachés				6.874	6.874
Autres actifs courants			3.481		3.481
Trésorerie et équivalents	9.886				9.886
Total des actifs financiers	9.886	98	3.481	14.417	27.881

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 30 Juin 2015, 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 du premier semestre 2015.

7.6.2. Réserves

Au 30 Juin 2015, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2015.

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 du premier semestre 2015.

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

en nbre d'actions	31/12/2014	30/06/2015
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 30/06/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	17.177	16.537	7.130	9.408	639
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	0	0	1
Comptes courants	7.289	7.244	7.244	0	46
Dépôts de garantie	498	0	0	0	498
Autres dettes financières	723	540	540	0	183
Total des dettes financières	25.688	24.321	14.913	9.408	1.367

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	53	107	480	639
Contrats location financement				0
Concours bancaires	1			1
Comptes courants			46	46
Dépôts de garantie			498	498
Autres dettes financières	15	30	137	183
Total des dettes financières	70	137	1.160	1.367

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

en milliers €	solde 30/06/2015	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	17.177	13.177	4.000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	1	0
Comptes courants	7.289	0	0	7.289
Dépôts de garantie	498	0	0	498
Autres dettes financières	723	723	0	0
Total des dettes financières	25.688	13.900	4.001	7.787

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/06/2015	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	2.567	0	0	0	2.567
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1.401	1.135	1.064	70	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2.555	2.370	2.370	0	185
Produits constatés d'avance	3.814	0	0	0	3.814
Total des autres passifs	10.337	3.505	3.434	70	6.832

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

Au 30/06/2015

en milliers € - 30/06/2015	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	25.688			25.688
Fournisseurs	CA	6.142			6.142
Autres dettes	CA	10.337			10.337
Total des passifs au 30/06/2015	0	42.167	0	0	42.167

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Revenus locatifs	1.619	2.863	1.112
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	5.350	13.285	15.313
Total des produits des activités ordinaires	6.969	16.147	16.425

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Charges externes	1.347	4.512	1.089
Impôts et taxes	1.332	1.440	1.412
Total des autres charges	2.680	5.952	2.501

(1) Incluant impacts IFRIC 21

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	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	427	700	182
Intérêts des comptes courants d'associés	-6	40	
Autres charges	0	0	
Intérêts et charges assimilées (A)	421	740	182
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0	
Produits des instruments de couverture	0	0	
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	421	740	182

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Impôts exigibles	0	0	160
Impôts différés	301	957	343
Impôts	301	957	503

(1) Incluant impacts IFRIC 21

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

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1.012	2.546	7.617
Nombre d'actions ordinaires	67.667.348	67.667.348	67.667.348
Actions au-détenues	-14.000	-14.000	-14.000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67.653.348	67.653.348	67.653.348
Résultat net par action (€)	0,01	0,04	0,11
Nombre de titres à créer	0,00	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,01	0,04	0,11

(1) Incluant impacts IFRIC 21

7.14 DECAISEMENTS 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	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Immeubles de placement (valeur historique)	0	8.028	7.565
Autres immobilisations	0	2.642	1.762
Remboursement avances	408	0	
Décaissements sur investissements	408	10.670	9.327

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 d'un immeuble de placement et servant à son financement (immeuble situé à Aubervilliers et détenu par la SCI BONY).
- d'acomptes reçus dans le cadre d'opérations de réservation de lots sur le site du Havre.

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires au cours du premier semestre 2015.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours du premier semestre 2015.

7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

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

- Une augmentation de l'ordre de 100k€ des comptes courants des associés.
- Une baisse de l'ordre de 47k€ des dépôts de garantie.

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

Détail de la trésorerie	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Banques actif	2.602	1.613	9.886
Banques passif	1	63	140
Total	2.601	1.549	9.746

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 et incorporelles	34.868	19	2.884	37.771
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	0	17	0	17
Impôts différés	80	142	0	222
Total actifs non courants	34.949	177	2.884	38.009
Actifs courants				0
Stocks	84	9.334	0	9.418
Clients et comptes rattachés	706	4.664	19	5.389
Autres actifs courants	193	505	3.481	4.179
Trésorerie et équivalents	496	1.910	196	2.602
Total actifs courants	1.480	16.413	3.696	21.589
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	36.428	16.590	6.580	59.598

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	7.373	2.371	-1.308	8.436
Résultat part du Groupe	300	1.025	-313	1.012
Capitaux propres – part du Groupe	7.672	3.396	60	11.128
Intérêts minoritaires	119	17		136
Total capitaux propres	7.792	3.413	60	11.264
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	17.078	2.450	4.793	24.321
Impôts différés	3.654			3.654
Autres passifs non courants	1.135	1.975	395	3.505
Total passifs non courants	21.867	4.425	5.188	31.480
Passifs courants				0
Autres provisions	25	2.395	93	2.513
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	1.333	32	2	1.367
Fournisseurs et comptes rattachés	627	5.458	56	6.142
Autres passifs courants	1.145	5.623	64	6.832
Total courants	3.130	13.508	215	16.854
TOTAL GENERAL	32.788	21.347	5.463	59.598

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1.619	5.350	0	6.969
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-598	0	-598
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-4	0	-93	-97
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-2.395	0	-2.395
Autres charges	-983	-1.565	-132	-2.680
Juste valeur des actifs	342	0	0	342
Résultat opérationnel	975	791	-224	1.541
Charges Financières	-425	93	-88	-421
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	-29	-29
Résultat avant impôt	549	884	-342	1.091
Impôts	-220	142	0	-79
Résultat net de la période	329	1.025	-342	1.013

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 30 Juin 2015, les apports s'élevaient à 2 812 K€.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait des apports à différentes entités du Groupe. Ces comptes courants d'associé affichent un solde total de 21 277 € à fin juin 2015.

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.

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€	2.823
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€	3.511
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€	2.695
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.	6.784
Total			20.612

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 surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	15,00%	277,53
Min	9,00%	8,26
Moy. Pondérée	11,52%	106,41

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 points de base, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 1 549 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).

C. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**EURASIA FONCIERE
INVESTISSEMENTS-EFI**

Société Anonyme au capital de 676 673.48 euros

164, Boulevard Haussmann
75008 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur l'information financière semestrielle.
Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015**



Expertises & Services
11bis, rue Portalis
75008 Paris

Membre de la Compagnie Régionale de
PARIS

FIGEREC
69, rue Carnot
92300 LEVALLOIS-PERRET

Membre de la Compagnie Régionale de
VERSAILLES

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

Société Anonyme au capital de 676 673.48 euros

164, Boulevard Haussmann
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015)



EFI

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons établi en date du 20 octobre 2015, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes semestriels consolidés et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 23 novembre 2015, nous sommes désormais en mesure de vous présenter en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, notre rapport sur l'information semestrielle des comptes consolidés et avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2015, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I. Conclusion sur les comptes

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

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



EFI

II. Vérification spécifique

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

Paris et Levallois-Perret, le 04 décembre 2015

Les commissaires aux comptes

Expertises & Services



Philippe RIMMER
Associé

FIGEREC



Olivier BOSSARD
Gérant-Associé



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés semestriels
au 30 juin 2015**



Comptes consolidés au 30 Juin 2015

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
		Net	Net	Net
<u>Actifs non courants</u>				
Ecarts d'acquisition		0	0	0
Immobilisations incorporelles		650	0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	37.121	37.191	35.810
Titres mis en équivalence		0	0	58
Autres actifs financiers		17	29	40
Impôts différés		222	0	383
Total actifs non courants		38.009	37.220	36.291
<u>Actifs courants</u>				
Stocks	7.4	9.418	9.217	7.543
Clients et comptes rattachés	7.5	5.389	7.601	6.874
Autres actifs courants	7.5	4.179	5.094	3.481
Trésorerie et équivalents		2.602	1.613	9.886
Total actifs courants		21.589	23.526	27.783
Total actifs destinés à être cédés		0	0	0
TOTAL GENERAL		59.598	60.746	64.074

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.



PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité (1)
Capitaux Propres				
Capital	7.6	677	677	677
Primes d'émission		1.004	1.004	1.004
Réserves consolidées part du Groupe		8.436	5.857	5.813
Résultat part du Groupe		1.012	2.546	7.617
Capitaux propres – part du Groupe		11.128	10.083	15.110
Intérêts minoritaires		136	168	171
Total capitaux propres (1)		11.264	10.252	15.281
<u>Passifs non courants</u>				
Emprunt obligataire convertible		-	-	-
Autres dettes financières	7.7	24.321	24.482	22.246
Impôts différés		3.654	3.353	3.123
Autres passifs non courants	7.8	3.505	3.627	3.382
Total passifs non courants (2)		31.480	31.462	28.751
<u>Passifs courants</u>				
Autres provisions		0	0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0	0
Autres provisions		2.513	25	25
Autres dettes financières	7.7	1.367	1.775	2.821
Fournisseurs et comptes rattachés		6.142	6.773	4.739
Autres passifs courants	7.8	6.832	10.459	12.457
Total passifs courants (3)		16.854	19.032	20.042
TOTAL GENERAL (1 à 3)		59.598	60.746	64.074

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.



II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	6.969	16.147	16.425
Autres produits				
Achats de marchandises et matières premières		-598	-7.694	-7.347
Frais de personnel		0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-97	-16	-11
Dotations aux provisions d'exploitation		-2.395	0	0
Autres charges	7.10	-2.680	-5.952	-2.501
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		342	1.866	1.822
Résultat opérationnel		1.541	4.351	8.386
Charges Financières	7.11	-421	-740	-182
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-29	-69	-40
Résultat avant impôt		1.091	3.543	8.164
Impôts	7.12	-79	-957	-504
Résultat net de la période		1.013	2.586	7.660
Part des minoritaires		0	40	43
Part de la société mère		1.012	2.546	7.617
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,01	0,04	0,11
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,01	0,04	0,11

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.

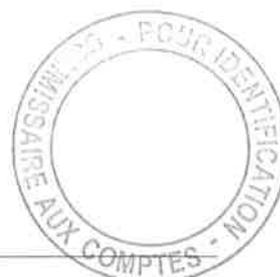
III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité
Résultat de l'exercice		1.013	2.586	7.660
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	0
Résultat global de l'exercice		1.013	2.586	7.660

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité
Résultat net consolidé		1.013	2.586	7.660
Actifs financiers disponibles à la vente				
Couverture des flux de trésorerie				
Différences de conversion				
Autres				
Total des autres éléments du résultat global		0	0	0
Résultat global consolidé		1.013	2.586	7.660



IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2014	677	1.004	0	5.857	2.545	168	10.252
Résultat global consolidé					1.012	0	1.013
Affectation du résultat				2.546	-2.546		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				34		-34	0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 30/06/2015	677	1.004	0	8.436	1.012	135	11.264



V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité (1)
Résultat net consolidé		1.013	2.586	7.660
Elimination écart d'acquisition		0	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations		2.521	85	52
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-342	-1.866	-1.822
Impôts différés		79	957	344
Capacité d'autofinancement		3.270	1.762	6.233
Var. stocks		-200	1.024	2.698
Var. créances clients		2.212	-3.672	-2.944
Var. Autres actifs courants		915	-898	672
Var. dettes fournisseurs		-632	5.666	3.632
Var. autres passifs courants		-3.627	1.185	2.685
Variation nette des actifs et passifs courants		-1.332	3.305	6.743
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		1.938	5.066	12.977
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-242	-10.670	-9.327
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-17	3	-37
Var. autres passifs non courants	7.15	-122	2.162	2.415
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise				-3
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-381	-8.504	-6.952
Emprunts obtenus	7.16	0	5.950	5.950
Remboursements d'emprunts		-318	-647	-277
Apports en capital	7.17	0	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-188	-606	-2.243
Opérations sur actions propres		0	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-506	4.697	3.430
Variation nette de trésorerie		1.051	1.259	9.455
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		1.549	290	290
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	2.601	1.549	9.746

(1) Retraitement des données au 30 juin 2014 pour tenir compte de la nouvelle application rétrospective d'IFRIC 21.



Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 2015

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 de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2015 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 30 Juin 2015.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2015 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.



Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 30 juin 2015, 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 2015, 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 du premier semestre 2015, la SNC CENTRE EURASIA a vendu 4132m² pour un montant de 1 979k€.

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). En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 558 k€. Une vente complémentaire a été réalisé durant le premier semestre 2015 pour un montant de 145k€.



- Au cours de l'exercice 2014, 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.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires au cours du premier semestre 2015.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 Juin 2015

Finalisation de l'opération d'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » du terrain à bâtir sur lequel existe des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€.

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 semestriels au 30 Juin 2015 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

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 2014, à l'exception de l'interprétation IFRIC 21 nouvellement adoptée par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2015.

Cette interprétation prévoit la comptabilisation des taxes prélevées par une autorité publique quand naît l'obligation de les payer. Ainsi, la comptabilisation de ces charges ne peut plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. L'effet de cette interprétation porte essentiellement sur la taxe foncière et la taxe sur les bureaux. Elle se traduit par une augmentation des charges immobilières reconnues dans les comptes semestriels, mais est sans impact significatif sur les comptes annuels.

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 30 Juin. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure 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 30 juin, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

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

Variation de juste valeur =

Valeur de marché à la clôture de l'exercice

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent

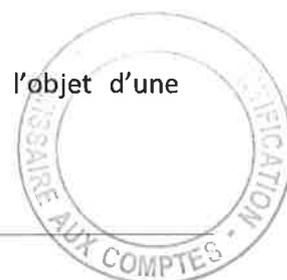
- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

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

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

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EFI fait l'objet d'une



expertise au moment de l'acquisition des biens.

Il a fait également l'objet d'une expertise au 30 Juin 2015.

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

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

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

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

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

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

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents (nature, localisation, et ayant lieu à une date la plus proche possible de la date à laquelle l'expertise est effectuée. Les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi critères selon les usages. S'agissant principalement de biens d'investissement et non à usage résidentiel, la méthode par le revenu a été privilégiée.



- la méthode du rendement :

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

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

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

Les immobilisations corporelles n'entrant pas dans la catégorie des immeubles de placement correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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



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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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



Titres disponibles à la vente

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder à tout moment. Ils sont réévalués à leur juste valeur à la date d'arrêté et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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



l'obligation.

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

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

5.13. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

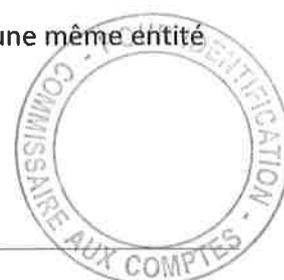
Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.



Le déficit reportable non activé au 30 Juin 2015 s'élève à 24.3 M€ environ.

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 17, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les contrats de baux signés entre EFI et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

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
			30/06/2015	30/06/2015
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 30 Juin 2015.

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 30 Juin 2015.



7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
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
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	342
Solde au 30 juin 2015	34.566

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
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
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				342	342
Solde au 30 juin 2015	8.028	0	156	26.382	34.566

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



7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2013	343
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	2.642
Dotations	-17
Divers	
Solde au 31 décembre 2014	2.967
Acquisitions	
Cessions	
Avances et acomptes	-408
Dotations	-4
Divers	
Solde au 30/06/2015	2.555

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

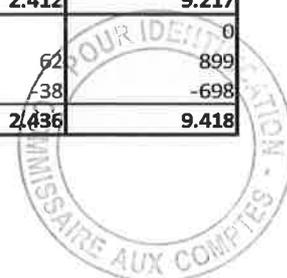
en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2015	Provisions 30/06/2015	Valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
stocks immobiliers	9.418	0	9.418	9.217
Total des stocks	9.418	0	9.418	9.217

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

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

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier 2013 et le 30 Juin 2015 s'analyse comme suit :

en milliers d'euros	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
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
+ Variation de périmètre					0
+ Coûts d'achats / travaux	459		378	62	899
- Coût de revient ventes	-660			-38	-698
Stocks au 30/06/2015	3.366	84	3.531	2.436	9.418



7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2015	Provisions au 30/06/2015	Valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Clients et comptes rattachés	5.401	-11	5.389	7.601
Autres créances	3.946	0	3.946	5.094
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	<i>759</i>		<i>759</i>	<i>1.061</i>
<i>Autres créances</i>	<i>3.174</i>		<i>3.174</i>	<i>4.017</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>13</i>		<i>13</i>	<i>16</i>
Total des créances d'exploitation	9.347	-11	9.335	12.695

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
30/06/2015					
Actifs financiers non courants		13			13
Stocks				9.418	9.418
Clients et comptes rattachés				5.389	5.389
Autres actifs courants			3.933		3.933
Trésorerie et équivalents	2.602				2.602
Total des actifs financiers	2.602	13	3.933	14.807	21.355
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
30/06/2014					
Actifs financiers non courants		98			98
Stocks				7.543	7.543
Clients et comptes rattachés				6.874	6.874
Autres actifs courants			3.481		3.481
Trésorerie et équivalents	9.886				9.886
Total des actifs financiers	9.886	98	3.481	14.417	27.881



7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 30 Juin 2015, 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 du premier semestre 2015.

7.6.2. Réserves

Au 30 Juin 2015, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2015.

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 du premier semestre 2015.

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

en nbre d'actions	31/12/2014	30/06/2015
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 30/06/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	17.177	16.537	7.130	9.408	639
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	0	0	1
Comptes courants	7.289	7.244	7.244	0	46
Dépôts de garantie	498	0	0	0	498
Autres dettes financières	723	540	540	0	183
Total des dettes financières	25.688	24.321	14.913	9.408	1.367

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	53	107	480	639
Contrats location financement				0
Concours bancaires	1			1
Comptes courants			46	46
Dépôts de garantie			498	498
Autres dettes financières	15	30	137	183
Total des dettes financières	70	137	1.160	1.367

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

en milliers €	solde 30/06/2015	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	17.177	13.177	4.000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	1	0
Comptes courants	7.289	0	0	7.289
Dépôts de garantie	498	0	0	498
Autres dettes financières	723	723	0	0
Total des dettes financières	25.688	13.900	4.001	7.787

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



7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/06/2015	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	2.567	0	0	0	2.567
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1.401	1.135	1.064	70	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2.555	2.370	2.370	0	185
Produits constatés d'avance	3.814	0	0	0	3.814
Total des autres passifs	10.337	3.505	3.434	70	6.832

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

Au 30/06/2015

en milliers € - 30/06/2015	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	25.688			25.688
Fournisseurs	CA	6.142			6.142
Autres dettes	CA	10.337			10.337
Total des passifs au 30/06/2015	0	42.167	0	0	42.167

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat



7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Revenus locatifs	1.619	2.863	1.112
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	5.350	13.285	15.313
Total des produits des activités ordinaires	6.969	16.147	16.425

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Charges externes	1.347	4.512	1.089
Impôts et taxes	1.332	1.440	1.412
Total des autres charges	2.680	5.952	2.501

(1) Incluant impacts IFRIC 21

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	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	427	700	182
Intérêts des comptes courants d'associés	-6	40	
Autres charges	0	0	
Intérêts et charges assimilées (A)	421	740	182
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0	
Produits des instruments de couverture	0	0	
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	421	740	182

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Impôts exigibles	0	0	160
Impôts différés	301	957	343
Impôts	301	957	503

(1) Incluant impacts IFRIC 21

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



7.13 RESULTAT PAR ACTION

	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014 retraité ⁽¹⁾
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1.012	2.546	7.617
Nombre d'actions ordinaires	67.667.348	67.667.348	67.667.348
Actions au-détenues	-14.000	-14.000	-14.000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67.653.348	67.653.348	67.653.348
Résultat net par action (€)	0,01	0,04	0,11
Nombre de titres à créer	0,00	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,01	0,04	0,11

(1) Incluant impacts IFRIC 21

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	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Immeubles de placement (valeur historique)	0	8.028	7.565
Autres immobilisations	0	2.642	1.762
Remboursement avances	408	0	
Décaissements sur investissements	408	10.670	9.327



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 d'un immeuble de placement et servant à son financement (immeuble situé à Aubervilliers et détenu par la SCI BONY).
- d'acomptes reçus dans le cadre d'opérations de réservation de lots sur le site du Havre.

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires au cours du premier semestre 2015.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours du premier semestre 2015.

7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

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

- Une augmentation de l'ordre de 100k€ des comptes courants des associés.
- Une baisse de l'ordre de 47k€ des dépôts de garantie.

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

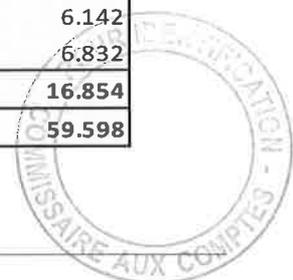
Détail de la trésorerie	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Banques actif	2.602	1.613	9.886
Banques passif	1	63	140
Total	2.601	1.549	9.746



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 et incorporelles	34.868	19	2.884	37.771
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	0	17	0	17
Impôts différés	80	142	0	222
Total actifs non courants	34.949	177	2.884	38.009
Actifs courants				0
Stocks	84	9.334	0	9.418
Clients et comptes rattachés	706	4.664	19	5.389
Autres actifs courants	193	505	3.481	4.179
Trésorerie et équivalents	496	1.910	196	2.602
Total actifs courants	1.480	16.413	3.696	21.589
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	36.428	16.590	6.580	59.598

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	7.373	2.371	-1.308	8.436
Résultat part du Groupe	300	1.025	-313	1.012
Capitaux propres – part du Groupe	7.672	3.396	60	11.128
Intérêts minoritaires	119	17		136
Total capitaux propres	7.792	3.413	60	11.264
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	17.078	2.450	4.793	24.321
Impôts différés	3.654			3.654
Autres passifs non courants	1.135	1.975	395	3.505
Total passifs non courants	21.867	4.425	5.188	31.480
Passifs courants				0
Autres provisions	25	2.395	93	2.513
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	1.333	32	2	1.367
Fournisseurs et comptes rattachés	627	5.458	56	6.142
Autres passifs courants	1.145	5.623	64	6.832
Total courants	3.130	13.508	215	16.854
TOTAL GENERAL	32.788	21.347	5.463	59.598



COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1.619	5.350	0	6.969
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-598	0	-598
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-4	0	-93	-97
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-2.395	0	-2.395
Autres charges	-983	-1.565	-132	-2.680
Juste valeur des actifs	342	0	0	342
Résultat opérationnel	975	791	-224	1.541
Charges Financières	-425	93	-88	-421
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	-29	-29
Résultat avant impôt	549	884	-342	1.091
Impôts	-220	142	0	-79
Résultat net de la période	329	1.025	-342	1.013



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 30 Juin 2015, les apports s'élevaient à 2 812 K€.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait des apports à différentes entités du Groupe. Ces comptes courants d'associé affichent un solde total de 21 277 € à fin juin 2015.

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 juin 2015 d'une créance sur le Groupe EURASIA d'un montant global de 2 897 616,75 euros.



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€	2.823
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€	3.511
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€	2.695
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.	6.784
Total			20.612

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 surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	15,00%	277,53
Min	9,00%	8,26
Moy. Pondérée	11,52%	106,41

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 points de base, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 1 549 K€.

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

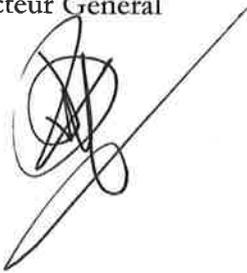
Le groupe n'a pas de financements prévoyant un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).

D. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 08 décembre 2015

Wang Hsueh Sheng
Président-Directeur Général

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.