



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI

Société Anonyme au capital social de 676 673,48 euros

Siège social : 164, boulevard Haussmann – 75 008 Paris

RCS Paris 328 718 499

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015

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

SOMMAIRE

- 1. Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel**
 - 1.1. *Personne responsable du Rapport Financier Annuel*
 - 1.1.1. Responsable des Informations
 - 1.1.2. Attestation du responsable
- 2. Rapport de gestion 2015**
- 3. Comptes annuels au 31 décembre 2015**
- 4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2015**
- 5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**
- 6. Comptes consolidés au 31 décembre 2015**
- 7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2015**

1. Attestation du responsable du rapport financier annuel

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel

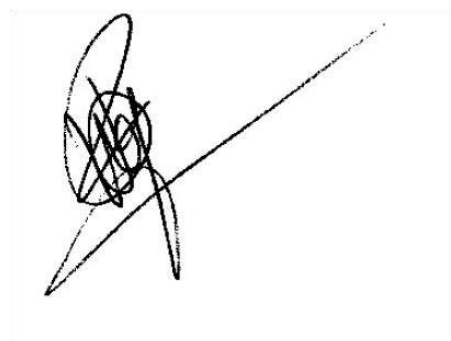
1.1.1. Responsable des Informations

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

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

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

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



Hsueh Sheng WANG

Fait à Paris, le 9 juin 2015

2. Rapport de gestion 2015

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

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

RAPPORT DE GESTION SUR LA SITUATION ET L'ACTIVITE DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 29 JUIN 2016

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte afin, notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2015 d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI SA (ci-après la « Société » ou « EFI ») et de son groupe et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés dudit exercice.

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

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

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

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

La société EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS – EFI est une filiale de la société EURASIA GROUPE, elle-même spécialisée dans l'activité immobilière.

EFI est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opération de promotion immobilière (vente en l'état futur d'achèvement, ...). Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles ou sociétés en nom collectif.

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

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

1.1 Le Patrimoine

Au 31 décembre 2015, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui exploite le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre, qui détient :
 - 50% du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
 - 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m² situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules commercialisées.
 - 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 avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m².
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m² sur un terrain de 10.300 m² et d'une maison d'habitation.
- 100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly » qui est propriétaire :
 - D'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel 22 logements sont en cours de construction.
 - Une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour
- 100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE) d'un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92500) 212, avenue Paul Doumer.

1.2 Les loyers

SNC BONY

Le site d'Aubervilliers, avenue Victor Hugo, a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2015 de 1 653 152 € HT avec un taux d'occupation de 96% contre, au 31 décembre 2014, 1 599 443 € HT pour un taux d'occupation est de 90%.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'exercice 2015 de 93 k€ HT avec un taux d'occupation de 100 % sans changement par rapport à l'exercice 2014.

Le site de La Courneuve quai Louis Blériot a généré, sur l'exercice 2015, un loyer annuel HT de 274 879 € pour un taux d'occupation de 75 % contre au 31 décembre 2014, 235 678 € HT pour un taux d'occupation est de 79%.

Le site du quai Lucien Lefranc à Aubervilliers, appartenant à la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC, a généré un loyer au titre de l'exercice 2015 de 324.826 € HT avec un taux d'occupation de 100 % à la fin de l'exercice.

SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)

Le site de Rueil-Malmaison a généré un loyer au titre de l'exercice 2015 de 571 390€ HT contre au 31 décembre 2014, 656 522 HT pour un taux d'occupation de 30 %

SCI DUBLIN

Enfin le site de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 7 K€ sans changement par rapport à l'exercice 2014.

1.3 Activité de promotion immobilière

Les actifs immobiliers en stocks pour l'activité de promotion sont détenus par :

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

Les programmes de construction en cours :

- Le Havre : des lots supplémentaires représentant 13.110 m² ont été vendus pour une valeur globale de 6.848 K€ TTC.
- Les travaux de construction relatifs aux programmes « Jardins du Bailly » se poursuivent et seront livrables dans le courant du 4^{ème} trimestre 2016. Deux lots ont été vendus en 2015 pour 145K €.
- Dans le programme de construction porté par la SCCV HD, deux immeubles sur les trois dont la construction est projetée sont achevés. Des mandats de vente ont été confiés à des professionnels depuis le 29 mars 2016. La construction du dernier immeuble sera achevé 1^{er} semestre 2017.

1.4 Évènements importants survenus au cours de l'exercice

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Groupe EFI a procédé aux opérations suivantes :

1.4.1 Le site du Havre

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

Au cours de l'exercice 2015, des lots complémentaires représentant une surface de 13.110 m² ont été vendus pour un montant total de 6.848 K€ TTC.

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 3C, 4D, et 2B sont achevés et les opérations de livraison ont commencé.

1.4.2 La SNC « les Jardins du Bailly »

En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.558 K€.

Les fondations de l'immeuble ont été réalisées à partir de juillet 2014. Les travaux de construction ont repris en septembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 8 appartements sont vendus et 5 sont réservés et 11 sont en commercialisation..

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

Depuis le début de l'exercice en cours, la SNC CENTRE EURASIA a :

- Signé avec la SCI LA PONENTIE une promesse de vente portant sur plusieurs lots représentant (6.634 m²) moyennant le prix de 3.300.000 €. La signature de l'acte de vente, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, devrait intervenir au plus tard 30 Septembre 2016.
- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI CASTELHOLD avec une date de réitération au 15 décembre 2016 moyennant le prix de 1.115.000 € ;
- Signature d'un engagement de rachat des lots appartenant à la SCI LE PORT DU HAVRE avec une date de réitération au 30 juin 2017 moyennant le prix de 10.371.000 € ;

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 4D, 3C et 2B sont achevés.

Les lots, du bâtiment 3C, appartenant aux sociétés CRISTAL RENTE et GILFRANCE ont été livrés au mois d'avril 2016.

Les opérations de livraison qui sont en cours pour les SCI MALESHERBES et OP INVEST devraient se poursuivre tout au long de l'exercice 2016.

Aussi, un compromis de vente portant sur l'ensemble immobilier appartenant à la SCI DUBLIN, a été signé en février 2016 pour un prix de 210 k€.

Enfin, la SA EFI s'est associée avec une de ses filiales, EGP, afin de créer une structure de type SCI dénommée « TOUR DU FORUM » au capital de 10.000 € dont le siège social est sis 85 av Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS et ce afin d'acquérir le 23 Avril 2016, un bâtiment comprenant une Tour de 16 étages à Sarcelles moyennant le prix de 3.000.000 € afin de réaliser une résidence étudiante.

1.6 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Sur l'exercice en cours, le groupe EFI va continuer à commercialiser ses différents programmes immobiliers et notamment relancer la commercialisation de l'opération « les jardins du Bailly » dans une situation économique favorable compte tenu d'un prix moyen au m² inférieur au prix du marché et des taux d'intérêt bas.

Le groupe EFI poursuivra le développement du parc immobilier, en essayant de garder une cohérence sur le plan géographique à savoir région parisienne et nord de la France.

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

2.1. Chiffres clés des comptes sociaux de l'exercice 2015

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2015 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	14 598	17 392
Total des capitaux propres	273	394
Chiffre d'Affaires	95 139	0
Production stockée	- 0	0
Résultat d'exploitation	- 66	- 0.6
Résultat avant impôt	- 96	- 12
Résultat exceptionnel	- 1	24
Résultat net	- 121	11

Les charges d'exploitation s'élèvent à 205.549 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à – 66.158 euros contre, – 640 euros au 31 décembre 2014.

Le résultat financier s'établit à – 29.903 euros contre au 31 décembre 2014, – 12 046 euros.

Comme sur l'exercice antérieur, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à régler.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte de 121.219 € contre au 31 décembre 2014 un bénéfice d'un montant de 10 916 euros.

Au 31 décembre 2015, le montant du capital social est de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 273 094 euros.

Endettement de la société EFI au 31 décembre 2015

Endettement financier brut : 13 900 k€ contre au 31 décembre 2014 : 14 456 k€

Endettement financier net* : 13 814 k€ contre au 31 décembre 2014 : 14 308 k€

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

Il n'y pas d'Emprunt contracté et les dettes financières diverses (dont emprunts participatifs) se sont élevés à 13 900 237 € contre au 31 décembre 2014, 14 456 469 €.

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

2.2.1 SNC BONY ET SA FILIALE LA SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC

SNC BONY

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

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

Une expertise a été réalisée, au début de l'année 2016, qui a valorisé l'immeuble à 18.000.000 € - Un refinancement de l'immeuble est prévu à hauteur de 8,5 M€

Les principales données chiffrées

En k euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	45 524 15 515	15 918
Total des capitaux propres	- 279	- 289 2 089
Chiffre d'affaires	2 071	838 624
Résultat d'exploitation	815 611	43
Résultat avant impôt	14	47
Résultat net	10	

SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC

Il est rappelé que la SNC BONY a acquis, le 20 novembre 2012, 33,33% du capital de la SCI du quai Lucien LEFRANC. Cette société est propriétaire d'un terrain situé à Aubervilliers sur lequel est construit un ensemble immobilier commercial de 12 boutiques.

Au 31 décembre 2015, les travaux de construction sont à achevé et sept cellules sur les douze existantes ont été vendues générant un chiffre d'affaires de 450.000 €.

Principales données chiffrées:

En euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	3 184 579	3 188 420
Total des capitaux propres	-69 995	- 363 432
Chiffre d'affaires	-323 825	0
Résultat d'exploitation	308 769	- 140 437
Résultat avant impôt	243 715	- 203 032
Résultat net	293 437	- 206 803

2.2.2 SNC CENTRE EURASIA

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

Au cours de l'exercice 2015, des lots complémentaires représentant une surface de ~~18.800~~ 13.110 m² ont été vendus pour un montant total de 6.848 K€ € TTC.

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

Les travaux de construction concernant les bâtiments 1A, 3C, 4D, et 2B sont achevés et les opérations de livraison ont commencé.

Les lots, du bâtiment 3C, appartenant aux sociétés CRISTAL RENTE et GILFRANCE ont été livrés au mois d'avril 2016.

Les opérations de livraison qui sont en cours pour les SCI MALESHERBES et OP INVEST devraient se poursuivre tout au long de l'exercice 2016.

Les principales données chiffrées

En k euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	17 665	22 820
Total des capitaux propres	5 462	3 550
Produits d'exploitation	10 033	12 921
Résultat d'exploitation	4 764	1 064
Résultat courant avant impôt	4 868	1 195
Résultat net	1.911	1 080

2.2.3 SCI DUBLIN

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

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

Principales données chiffrées:

En euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Produits d'exploitation	7	9
Charges d'exploitation	19	19
Résultat d'exploitation	-12	9
Résultat financier	0	0
Résultat exceptionnel	5	0
Résultat comptable	-8	-9

2.2.4 SCI DU JARDIN DU BAILLY

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

Cette société est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel est édifié un immeuble d'une surface de vente de 1 790 m² comportant 22 logements.

En 2014, la société a réalisé sept opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1.558 K€.

Les fondations de l'immeuble ont été réalisées à partir de juillet 2014. Les travaux de construction ont repris en septembre 2015.

Au 31 décembre 2015, 8 appartements sont vendus et 5 sont réservés et 10 sont libres.

Une vente a été réalisée en 2015 pour 145K€.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	3 267	3 548
Total des capitaux propres	- 260	-211
Produits d'exploitation	57	364
Résultat d'exploitation	- 66	- 126
Résultat courant	- 83	- 134
Résultat net	- 48	- 134

2.2.5 SCCV HD

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

Cette société réalise un programme immobilier de trois immeubles d'habitation. À ce jour, deux immeubles sur les trois dont la construction est projetée sont achevés. Des mandats de vente ont été confiés à des professionnels depuis le 29 mars 2016. La construction du dernier immeuble sera achevé dans le courant du 1^{er} semestre 2016.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	4 366	3 774
Total des capitaux propres	- 16	- 32
Chiffre d'affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 37	- 4
Résultat net	- 49	- 64

2.2.6 EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement Zen Real Estate)

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3.000 €.

Au cours de l'exercice 2014, cette société a obtenu un financement bancaire de 5 950 K€ auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France et a procédé ainsi à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7500 K€.

Au 31 décembre 2015, cet immeuble d'une surface de 5 926 m² est partiellement loué générant un chiffre d'affaires de 637 424 € pour un taux d'occupation de 30 %.

Enfin EURASIA GESTION PATRIMOINE est titulaire, depuis le 20 janvier 2016, de la carte GESTION et TRANSACTION (GT) délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Paris. La société est garantie depuis le mois de septembre 2015 par la CEGC au titre de ses activités de gestion et de transactions immobilières.

Par une décision en date du 31 décembre 2015, l'associé unique, EFI, a décidé d'augmenter le capital en numéraire et par compensation de créances pour le porter de 197 000 € à 2 000 000 € et a également décidé de modifier la dénomination sociale qui est désormais « EURASIA GESTION PATRIMOINE »

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Total bilan	7 390	8 000
Total des capitaux propres	900	- 185
Chiffre d'affaires	944	764
Résultat d'exploitation	- 690	21
Résultat courant	-919	- 188
Résultat net	- 911	-188

2.3 FACTEURS DE RISQUES POUR LA SOCIETE ET LE GROUPE EFI

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

2.3.1 FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

2.3.1.1 Risques liés au financement de la Société

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, les sociétés du Groupe EFI propriétaires, pourraient, en présence notamment d'une conjoncture économique dégradée, ne pas être en mesure de céder

rapidement et dans des conditions satisfaisantes les actifs immobiliers qu'elles détiendraient, si elles souhaitaient procéder à de telles cessions.

d) Risque actions

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Société et l'ensemble de ses filiales ne détenaient pas de participation dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnées. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

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

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

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

Le marché immobilier subit des fluctuations liées au tissu économique qui, notamment, génère ou diminue les demandes d'achat de l'immobilier qu'il soit en résidentiel ou industriel ou commercial

En effet, l'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande d'achat d'immobilier résidentiel ou industriel et commercial. Un ralentissement de l'économie comme une augmentation des taux d'intérêt peut également avoir une incidence sur la capacité des nouveaux accédants à la propriété ou des investisseurs immobiliers.

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

- risque de baisse du prix de l'immobilier risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Augmentation des taux d'intérêts

Pour les immeubles locatifs, notamment ceux détenus par EURASIA GESTION PATRIMOINE, l'évolution de la conjoncture économique générale peut réduire la demande de nouvelles surfaces immobilières. Les principales conséquences d'un ralentissement augmentent significativement les valeurs locatives, le taux de vacance et le risque d'insolvabilité.

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

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

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

En ce qui concerne le pôle promotion, notons des facteurs encourageants :

- on ne cesse d'annoncer de nouveaux « plus bas historiques » pour les taux des crédits à l'habitat. Ils redonnent du pouvoir d'achat aux acquéreurs comme la légère baisse des prix. L'immobilier apparaît toujours comme une valeur-refuge et une aspiration profonde pour

des Franciliens moins propriétaires en Ile-de-France qu'ailleurs, alors que la pénurie de logements locatifs perdure.

- Selon les données de la Chambre des Notaires, les volumes de ventes à Paris ont été dynamiques en 2015, surtout en fin d'année. Le nombre d'appartements vendus à Paris en 2015 a progressé de 20% par rapport à 2014 et l'année 2016 laisse présager une tendance identique.

b) Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

c) Risques liés à la vacance des locaux

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

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

d) Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

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

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

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

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

f) Risques liés à la commercialisation locative des actifs

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

g) Risques liés à l'activité immobilière

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

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

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

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

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

h) Assurances et couverture de risques

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

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

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

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

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

2.3.4 FACTEURS DE RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

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

3. RESULTATS DE LA SOCIETE

3.1 AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter intégralement la perte de l'exercice d'un montant de -131 219 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi porté de (1 558 666) euros à (-1 679 885) euros.

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

Compte tenu des résultats générés par EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 273 094 euros et en conséquence, inférieur à la moitié du montant du capital social.

En conséquence, le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L 225-248 du Code de commerce, devra convoquer l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dans les quatre mois de la réunion de la présente assemblée à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

3.3 MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

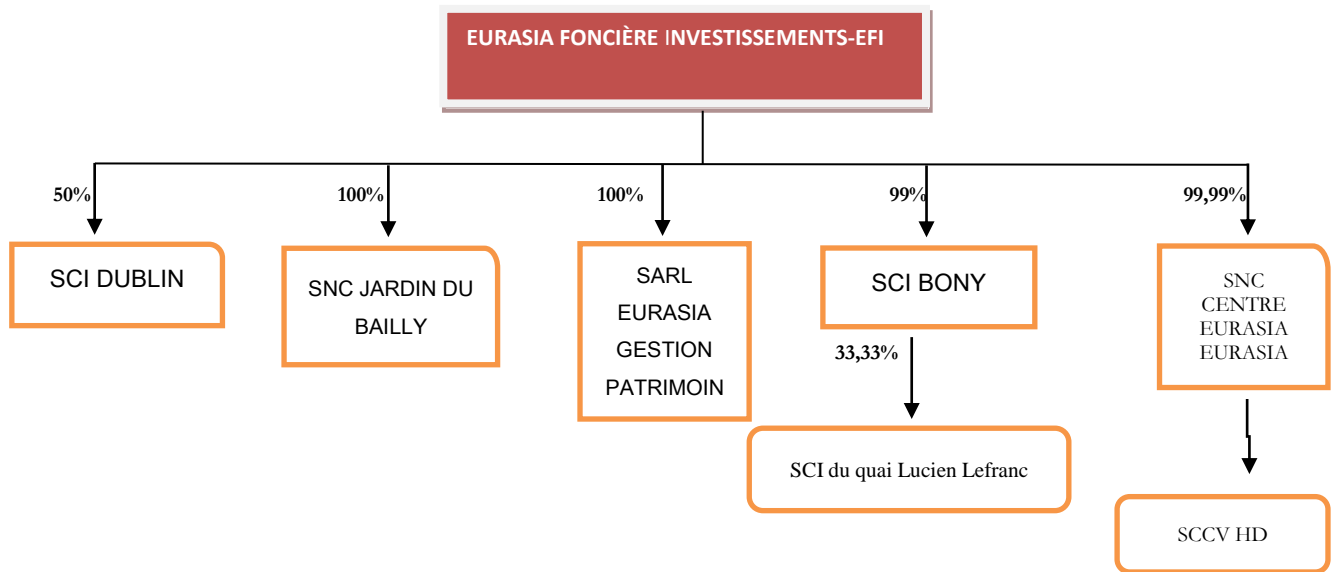
Conformément à la loi, nous vous indiquons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

3.4 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

4.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2015



4.2 INFORMATIONS LEGALES

Conformément à ce qui a été rappelé au paragraphe 1.1 du présent rapport, la Société détenait directement, au 31 décembre 2015, cinq filiales, les sociétés CENTRE EURASIA, SCI BONY, SCI DUBLIN, SNC Les Jardins du Bailly et la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE) et deux sous-filiales, la SCCV HD et la SCI du quai Lucien Le Franc.

Conformément à l'article L.233-6 du Code de commerce, nous vous rappelons, par ailleurs, que le Groupe EFI n'a pas acquis ou pris des participations dans le capital de nouvelles sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

4.3 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce, notre société a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2015, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

Raison sociale/ forme juridique	% d'intérêt	% de contrôle	Mode de consolidation
EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI	Mère	mère	IG
SNC CENTRE EURASIA	99,99 %	99,99%	IG
SCI BONY	99%	99%	IG
SCI DUBLIN	50%	50%	IG

HD	50%	50%	IG
JARDINS DU BAILLY	100%	100%	IG
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE	100 %	100%	IG
SCI QUAI LUCIEN LEFRANC	33,33%	33,33%	ME

4.3.1 CHIFFRES CLES EN K€

Le **produit des activités ordinaires** consolidé au 31 décembre 2015 s'est élevé à **13 039 K€** contre, au 31 décembre 2014, 16 147 K€ K€.

Le **résultat opérationnel consolidé** au 31 décembre 2015 ressort à **4 899 K€** contre, au 31 décembre 2014, 4 351 K€.

Le **résultat avant impôts** au 31 décembre 2015 est de **4 206 K€** contre, au 31 décembre 2014, 3 543 K€.

Le **résultat net consolidé 2015** s'est élevé à **3 147 K€**, contre, au 31 décembre 2014, 2 586K€.

Les **capitaux propres part du groupe** se sont élevés à **- 13 200 K€**, contre, au 31 décembre 2014, 10 083 K€.

4.3.2 FINANCEMENT DES OPERATIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le groupe EFI, par l'intermédiaire de la société « Les jardins du Bailly » a procédé, à hauteur de 300 k€, au remboursement du crédit vendeur obtenu dans le cadre de l'acquisition du terrain sis à Saint Vrain.

4.3.3. ÉVOLUTION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Acquisition	9 161
Cession	0
Variation du périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 346
Solde au 31 décembre 2013	24 330
Acquisition	8 028
Cession	0
Variation du périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 866
Solde au 31 décembre 2014	34 224
Acquisition	0
Cession	
Variation du périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-293
Solde au 31 décembre 2015	34 518

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

4.3.4 DETAIL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Usage mixte	Total
Solde au 31 décembre 2013	0	0	156	24 174	24 330
Acquisition	8 028				8 028
Cession					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 866	1 866
Solde au 31 décembre 2014	8 028	0	156	26 040	34 224²
Acquisition					-0
Cession					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				293	293
Solde au 31 décembre 2015	8 028	0	156	26 334	34 518

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

4.3.5 IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2013	343
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	2 642
Dotations	- 17
Variation du périmètre	
Solde au 31 décembre 2014	2 967
Acquisitions	3 250
Cessions	
Avances et acomptes	- 2 243
Dotations	- 9
Divers	
Solde au 31 décembre 2015	3 965

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

4.3.6 STOCK

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Stocks immobiliers	7 864	0	7 864	9 217
Total stocks	7 864	0	7 864	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 HD à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « les jardins du Bailly » à Saint Denis (projet à Saint Denis et opération à Saint Vrain).

4.3.7 CREANCES

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Clients et comptes rattachés	7318	- 98	7 221	7 601
Autres créances	1 426	0	1 426	5 094
<i>Avances et acomptes sur commandes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 046		1 046	1 061
<i>Autres créances</i>	359		359	4 017
<i>Charges constatées d'avance</i>	21		21	16
Total des créances d'exploitation	8 744	- 98	8 647	12 695

4.3.8 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2015, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euro chacune. Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice.

4.3.9 DETTES FINANCIERES.

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2015	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + cinq ans	Partie courante
Emprunts bancaires	16 777	11 976	3 591	8 386	4 801
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	142	0	0	0	142
Comptes courants	5 382	5 364	5 364	0	19
Dépôts de garantie	448	0	0	0	448
Autres dettes	583	582	582	0	0
Total des dettes financières	23 332	17 922	9 536	8 386	5 410

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

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

En Milliers €	Solde Au 31 /12/2015	Taux fixe	Taux variable	Non rémunérée
Emprunts bancaires	16 777	12 777	4 000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	142	0	142	0
Comptes courants	5 382	0	0	5 382
Dépôts de garantie	448	0	0	448
Autres dettes	582	582	0	0
Total des dettes financières	23 332	13 359	4 142	5 830

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

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

5 INFORMATIONS ET DONNÉES COMPTABLES PRESENTÉES

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

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

6 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

6.1 CAPITAL SOCIAL

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

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

6.2 ACTIONS AUTO-DETENUES

Au 31 décembre 2015, EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI détenait 14 000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur de brute de 123 428 euros.

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

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

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2015 :

Actionnaires	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
EURASIA GROUPE	46.667.144	70,00%	46.667.144	70,00%
MORGAN LI INVESTMENT GROUP	19.888.756	29,83%	19.888.756	29,83%
TOTAL	66.555.900	99,83 %	66.555.900	99,83 %
Nombre total d'actions composant Le capital et nombre total de droits de vote théoriques	66. 667. 348	100,0%	66.667.605	100%

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

6.3 CAPITAL POTENTIEL

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

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 16 juin 2009 ont autorisé le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de

commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code :

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

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

6.3.2 INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

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

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

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

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

- La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiquées au paragraphe 6.2 du présent rapport.
- Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ni de conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions, ni d'accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.
- Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont précisées aux articles 12, 20 et 21 des statuts.
- Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration, si en raison d'une offre publique ils démissionnent sans cause réelle et sérieuse.
- Le programme de rachat d'actions qui va être soumis au vote de l'Assemblée afin d'autoriser le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :
 - la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;

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

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

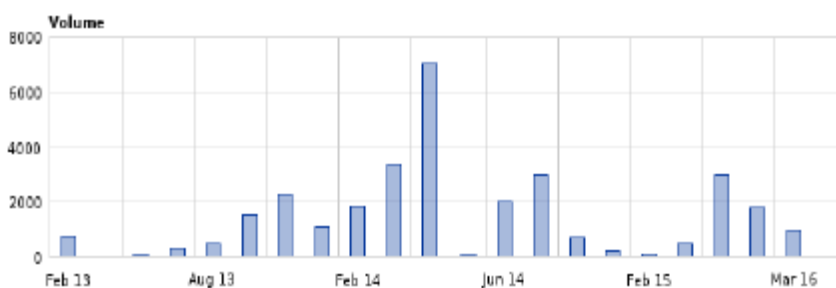
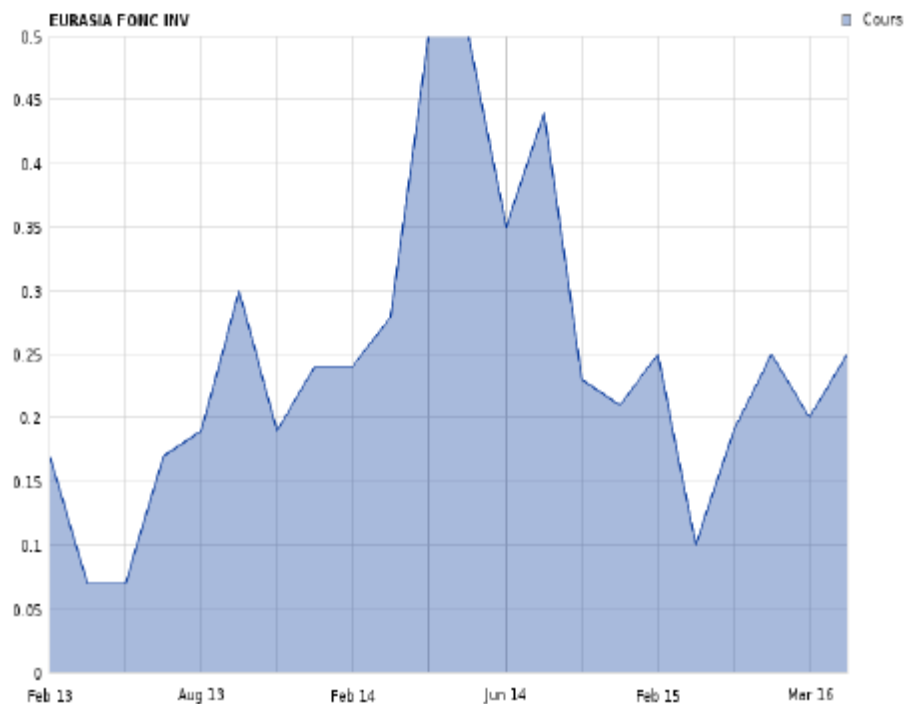
Nous vous communiquons plus de détail sur le programme en question au paragraphe 11.7 du présent rapport.

6.3.4 PLACE DE COTATION - ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

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

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS– EFI, au 2 mai 2016, soit 0,25 euro, ressort à 16M€.

Depuis février 2013, le cours de l'action EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI a évolué comme suit :



Source : Euronext

6.3.5 BILAN DES OPERATIONS REALISEES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D' ACTIONS AUTORISEES

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2014 a, aux termes de sa sixième résolution, autorisée conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 30 juin 2014, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10% du montant du capital social, dans certaines conditions.

Cette autorisation valable jusqu'au 30 décembre 2015, n'a encore jamais été mise en œuvre par le Conseil d'Administration à la date d'élaboration du présent rapport.

6.3.6 FRANCHISEMENT DE SEUILS

En application des dispositions de l'article 233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons que la Société n'a eu connaissance d'aucun franchissement de seuils au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

7 RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE

7.1 RESSOURCES HUMAINES

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

7.2 ACTIONNARIAT SALARIE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Société et les sociétés du Groupe n'ont été parties à aucun contrat de travail.

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

Au 31 décembre 2015, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise ou interentreprises permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI ou des sociétés qui lui sont liées.

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

8 IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

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

8.1 IMPACT SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

8.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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

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

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

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

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

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

9 INFORMATIONS CONCERNANT LES DIRIGEANTS

9.1 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

Nous vous rappelons par ailleurs qu'au 31 décembre 2015, le Conseil d'administration d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI était composé de 5 administrateurs.

Nous vous rappelons que Monsieur Frédéric VYXIENH, a démissionné de son mandat d'administrateur le 1^{er} juin 2015.

Monsieur Chun HUANG a été nommé selon délibération du conseil d'administration en date du 1^{er} octobre sous réserve de la ratification de sa nomination par l'assemblée générale du 29 juin 2016.

Il sera à cet effet demandé à l'assemblée générale du 29 juin 2016 de se prononcer sur la ratification de la nomination de Monsieur Chun HUANG.

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. WANG Hsueh Sheng	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE</i> <i>Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, SAS 100 STALINGRAD, EURASIA GESTION PATRIMOINE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY</i>
Mme WANG Meihua	Nommée par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
Mlle Sandrine WANG	Mandat renouvelé par l'AGM du 27 septembre 2013, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
M. Chun HUANG	Nommé par cooptation selon délibérations du conseil d'administration du 1 ^{er} octobre 2015, en remplacement de Frédéric VYXIENH démissionnaire. Pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Gérant ELLANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</i>
M. Ken WANG	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Gérant des sociétés suivantes : JIMEI INTERNATIONAL, PERMIS GENIE</i>

AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 20 mai 2016, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de 500.000 €
Cette autorisation est donnée pour une durée d'un an.

9.2 REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte des rémunérations et avantages de toute nature accordés par la Société et/ou l'une des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement et/ou une des sociétés qui exercent sur elle un contrôle exclusif de manière directe ou indirecte, aux membres du Conseil d'Administration au titre des mandats exercés dans la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Rémunérations versées au sein de EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI

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

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

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

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

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

10 DELAIS DE REGLEMENT

Conformément aux dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles

qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4/08/2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2015.

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

Dans les comptes sociaux :

Concernant l'exercice 2015:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	0	0	0	0
Dettes échues ²	3 600	9 686	0	13 286
Montant total ³ TTC	3 600	9 686	0	13 286

Concernant l'exercice 2014:

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

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

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

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

Dans les comptes consolidés :

Concernant l'exercice 2015:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	0	0	0	0
Dettes échues ²	52	706	5 902	6 660
Montant total ³ TTC	52	706	5 902	6 660

Concernant l'exercice 2014:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	58 759	82 032	2 778.180	2 918 979
Dettes échues ²	51 130	630 801	3 172 705	3 854 336
Montant total ³ TTC	109 889	712 533	5 950 893	6.773 315

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

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

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

11 AUTRES INFORMATIONS

11.1 COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES

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

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

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

11.3 TABLEAU DES DELEGATIONS DE COMPETENCES

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

11.4 RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

12 DECISIONS A PRENDRE

12.4 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

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

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par la plus prochaine Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2016, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

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

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

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

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

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

12.5 Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves

Afin de permettre la reconstitution des capitaux propres à un montant au moins égale à la moitié du capital social, nous souhaitons soumettre à votre vote une délégation de compétence à donner au Conseil d'administration avec possibilité de subdélégation au Directeur général en vue, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 dudit Code de commerce, de déléguer votre compétence, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaie étrangère ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, à une ou plusieurs augmentations de capital :

- par incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Vous pourriez fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 1.500.000 Euros ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies;

la durée de validité de la délégation de compétence pourrait être fixée à vingt-six (26) mois, à compter du jour de l'Assemblée Générale, date à laquelle elle sera considérée comme caduque si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage;

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation : vous pourriez décider,

1. que conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, que les droits formant rompus ne seraient pas négociables ni cessibles et que les titres correspondant seraient vendus ; les sommes provenant de la vente seraient allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués;

2. que les opérations visées dans la présente résolution pourraient être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les titres de la Société dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables ;

3. que le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, pour mettre en œuvre, ou non, ainsi que celui d'y surseoir le cas échéant, la présente délégation de compétence dans les conditions légales ainsi que dans les limites et conditions précisées ci-dessus, à l'effet notamment de :

- déterminer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital ;
- fixer toutes conditions et modalités de l'augmentation de capital en résultant;
- déterminer la date à partir de laquelle le montant additionnel de chaque action première jouissance, dans l'éventualité de l'augmentation de la valeur nominale des actions existantes;
- déterminer la date de jouissance des actions nouvelles, en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites;
- fixer les modalités de la vente des actions correspondant aux rompus ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

d'une manière générale passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés;

Il est rappelé que les modalités définitives des opérations réalisées en vertu de cette autorisation feront l'objet d'un rapport complémentaire, conforme aux prescriptions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence à lui conférée par la présente Assemblée Générale. Le Commissaire aux comptes établira également un

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

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES LA SOCIETE

Exercices	2011	2012	2013	2014	2015
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

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

2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaires H.T.	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	-76.505	- 146.107	- 117.032	10.916	- 51 067
Impôt sur les bénéfices	0	31.251	110	0	0
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	-76.544	- 177.358	- 117.142	10.916	-121.219
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0

3- Résultat des opérations réduit à une seule action :

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

4- Personnel :

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

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

Exercices	2012	2013	2014	2015
-----------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

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

2- Résultat global des opérations :

Produit des activités ordinaires H.T.	4.823	4.856	16.147	13.039
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et Provisions	1.618	2.997	3.559	4 751
Impôt sur les bénéfices	-376	-688	- 957	- 504
Résultat après impôts, Amortissements et Provisions	1.242	2.253	2.586	1 843
Montant des bénéfices Distribués	0	0	0	0

ANNEXE 3
RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL



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

ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

Rapport Social et Environnemental

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	La société n'emploie pas de salarié
Embauches et licenciements	Le groupe n'a procédé à aucune embauche ni à aucun licenciement en 2015,
Rémunérations et leur évolution	Non applicable.
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	
Absentéisme	
Relation sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Le groupe ne dispose pas d'institutions représentatives du personnel.
Bilan des accords collectifs	
Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation, le groupe n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité. Le groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux.
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Non applicable.
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Le groupe n'a pas été confronté à des problèmes d'accident du travail ou de maladie professionnelle.
Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Les actions de formation professionnelle seront progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences.
Le nombre total d'heures de formation	
Egalité de traitement	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Compte tenu de son non effectif, la société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé. Cependant, la société profite de chaque rénovation ou départ de locataire pour faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap.
Politique de lutte contre les discriminations	Le groupe n'a pas adopté de charte ou de code éthique, mais il est attentif à ne pas trouver en situation d'être impliqué dans des pratiques discriminantes.
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable.
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Le groupe est attentif à écarter toute pratique qui donnerait lieu à une éventuelle discrimination en matière d'emploi et de formation.
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable.
A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable.
Politique générale en matière environnementale	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex: Label BBC pour l'opération l'opération La Noue à Bagnolet et certification PEQA
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Pas de formation spécifique en 2015.
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	
Pollution et gestion des déchets	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Non applicable: activité principalement financière, non visée par les prescriptions de l'article L225-- - 102 du Code de Commerce.

Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Objectif de la politique de développement durable de la société : contribuer au tri sélectif de déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations. Ex: Chantier«vert» sur l'opération du Havre
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.
Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Objectif de la politique de développement durable de la société: assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations. Ex:Bassin de rétention et decantation sur Le Havre - Centre Eurasia
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à contribuer à la réduction des consommations énergétiques. Ex: Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière centrale fonctionnant au gaz couplée à des compteurs individuel par appartement, opération "La Noue", le remplacement et la transformation de la climatisation de l'immeuble "Victor Hugo" ou la pose extérieure de détecteurs de présence sur l'éclairage de parties communes sur l'actif "Armand Tessan" à Ozoir la ferrière. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m2 vis à vis de l'annexe environnementale. A ce jour, en surface, 30% des sites du groupe ont l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société prête une attention toute particulière au traitement des terres polluées sur ces opérations de construction neuve et à leur traçabilité.
Changement climatique	
Rejets de gaz à effet de serre	La société a mis en place une politique de développement durable visant à optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).
Adaptation aux conséquences du changement climatique	
Non applicable.	
Protection de la biodiversité	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Maintien d'espaces verts diversifiés, végétalisations de terrasses, réduction des emplois des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Sur les populations riveraines ou locales	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Les entreprises mandatées par la société (Gros œuvre ou entreprise générale) mettent en place des boites de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2015.
Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-- traitants à une politique d'achats responsables:conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et lessous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables: Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Loyauté des pratiques	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation: - améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques. - garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	Non applicable.

ANNEXE 4

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

PROJETS DE RESOLUTIONS

ORDRE DU JOUR DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2015 et approbation des charges non déductibles fiscalement)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2015, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître une perte s'élevant à – 121 219 euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulés comprennent une somme 1.493 euros correspondant au montant des dépenses non déductibles fiscalement et visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Deuxième résolution : *(Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2015, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 1.843 K€ euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées qu'elles soient nouvelles ou qu'elles se soient poursuivies au cour de l'exercice clos le 31 décembre 2015;

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucun engagement, relevant des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé et qu'aucun engagement antérieurement autorisé par le Conseil, ne s'est poursuivi au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;

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

Quatrième résolution : *(Affectation du résultat)*

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2015 se soldent par une perte de 121 219 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à -1.558.666 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de - 1 679 885 euros.

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

Cinquième résolution : *(Quitus aux administrateurs)*

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Sixième résolution : *(ratification de la nomination de Monsieur Chun HUANG en qualité d'administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire)*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, approuve la nomination de Monsieur Chun HUANG en qualité de nouvel administrateur en remplacement de de Frédéric VYXIENH démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, décidée par le Conseil d'Administration en date du 1^{er} octobre 2015.

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

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

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

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2016, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

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

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

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

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

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

ORDRE DU JOUR DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution : (Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de décider l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 dudit Code de commerce,

1. Délègue au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaie étrangère ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, à une ou plusieurs augmentations de capital :

- par incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

2. Décide de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 1.500.000 Euros ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies;

3. Fixe à vingt-six (26) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution, date à laquelle elle sera considérée comme caduque si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage;

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

4. décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, que les droits formant rompus ne seront pas négociables ni cessibles et que les titres correspondant seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués;

5. Précise que les opérations visées dans la présente résolution pourront être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les titres de la Société dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables ;

6. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, pour mettre en œuvre, ou non, ainsi que celui d'y surseoir le cas échéant, la présente délégation de compétence dans les conditions légales ainsi que dans les limites et conditions précisées ci-dessus, à l'effet notamment de :

- déterminer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital ;
- fixer toutes conditions et modalités de l'augmentation de capital en résultant;
- déterminer la date à partir de laquelle le montant additionnel de chaque action portera jouissance, dans l'éventualité de l'augmentation de la valeur nominale des actions existantes;
- déterminer la date de jouissance des actions nouvelles, en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites;
- fixer les modalités de la vente des actions correspondant aux rompus ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

d'une manière générale passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés;

Les modalités définitives des opérations réalisées en vertu de la présente autorisation feront l'objet d'un rapport complémentaire, conforme aux prescriptions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence à lui

conférée par la présente Assemblée Générale. Le Commissaire aux comptes établira également un rapport complémentaire à cette occasion.

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

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

**3. Comptes sociaux d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI
au 31 décembre 2015**

Bilan Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	650 000		650 000	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	780 000		780 000	
Constructions	1 820 000	44 994	1 775 006	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	383 600		383 600	2 641 600
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 559 799		2 559 799	562 799
Créances rattachées à des participations	6 648 164		6 648 164	4 905 882
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	12 841 563	44 994	12 796 568	8 110 281
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	53 208		53 208	
Autres créances	1 493 463		1 493 463	9 133 289
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
Dont actions propres : 123 428				
Disponibilités	86 301		86 301	148 082
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	1 756 400	123 428	1 632 972	9 281 372
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL	14 597 962	168 422	14 429 540	17 391 653



Bilan Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 676 673)	676 673	676 673
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)	272 714	272 714
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours :)		
Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants :)		
Report à nouveau	(1 558 666)	(1 569 582)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(121 219)	10 916
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	273 094	394 312
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		1 981 235
Autres fonds propres		1 981 235
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	157 391	133 178
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)	13 900 237	14 456 469
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 286	2 901
Dettes fiscales et sociales	32 532	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 000	29 000
Autres dettes		394 557
Produits constatés d'avance		
Dettes	14 156 446	15 016 105
Ecarts de conversion passif		
TOTAL	14 429 540	17 391 653

Pour identification

Commissaire aux Comptes

Compte de Résultat

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	95 050		95 050	
Chiffre d'affaires net	95 050		95 050	
Production stockée			44 340	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
		Produits d'exploitation	139 390	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			159 388	(716)
Impôts, taxes et versements assimilés			75	1 355
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			44 994	
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			1 091	
		Charges d'exploitation	205 549	640
		Résultat d'exploitation	(66 158)	(640)
		Bénéfice attribué ou perte transférée		
		Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participation			79 966	121 132
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		Produits financiers	79 966	121 132
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			109 869	133 178
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		Charges financières	109 869	133 178
		Résultat financier	(29 903)	(12 046)
		Résultat courant avant impôts	(96 061)	(12 886)

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Compte de Résultat (Suite)

Rubriques	Montant N	Montant N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		24 802
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits exceptionnels		24 802
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 493	1 200
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	1 493	1 200
Résultat exceptionnel	(1 493)	23 602
Participation des salariés au résultat de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	23 664	

Total des produits	219 356	145 934
Total des charges	340 575	135 018
Bénéfice ou perte	(121 219)	10 916

Commissaire aux Comptes

Règles et méthodes comptable
(décret n°83-1020 du 29-11-1983 art 7,21 début 24-1,24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Préambule

Le bilan avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2015, présente un total de 14 429 540 €
Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, accuse une perte nette comptable de 121 219 €
L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015
Les notes ou tableaux ci-après font parties intégrantes des comptes annuels
Ces comptes ont été établis par le Conseil d'Administration

Principes comptables, méthodes d'évaluation

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

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance de l'exercice

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentations des comptes annuels

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

Les méthodes d'évaluation utilisées concernant :

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

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

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

Informations complémentaires

1- Présentation de la société et événements importants

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

1-1. Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement important n'est survenu depuis la date de clôture

2- Immobilisations financières

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

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

- Valeur des ensembles immobiliers estimée par des experts indépendants
- Niveau de capitaux propres retraités
- Capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation

Une dépréciation est enregistrée quand la valeur d'inventaire est inférieure à son prix d'acquisition

Le même principe est appliqué pour les créances liées à des participations

3 - Créances et dettes :

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

Les dettes en monnaie étrangères sont évaluées au cours du jour à la clôture de l'exercice

Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine

4 - Valeur mobilières de placement et disponibilité

Au 31 décembre 2015, la société détient 14000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur de 123.428€, ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date. Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2015

5 - Variation des capitaux propres

Le résultat de l'exercice 2014 a été affecté en report à nouveau

Il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisées au cours de l'exercice 2015

6- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. Annexe aux comptes consolidés

Identifié
Commissaire aux Comptes

Faits caractéristiques

A la clôture des comptes de l'exercice 2014, le poste immobilisation en cours était de 2 641 600 €

Au cours de l'exercice, la société a concrétisé l'acquisition du bien immobilier « Studio Victoria », ladite acquisition a été réalisée moyennant un prix de 2 600 000 € et une indemnité d'occupation de 650 000 €

Les avances réalisées au cours de l'exercice précédents étaient de 2 058 000 €

L'avance de 200 000 € en octobre 2014 en compte immobilisation en cours de la SCI Perenne, a été ré imputée à la société SA EURASIA GROUPE

Au 31 décembre 2015, le poste immobilisation en cours, ne concerne que la SCI Buport Réussite, soit 383 600

La société a procédé à une augmentation de sa filiale la société EURASIA GESTION PATRIMOINE (EGP), pour le porter de 3000 € à la somme de 2 000 000€, cette augmentation a été réalisée par imputation des créances liées à des participations à due concurrence

Compte des avances et des dettes entre la société mère et ses filiales, il a été décidé de regrouper les mouvements en compte dettes et créances liées à des participations, qui ont été rémunérées au taux de 1% l'an, calculé au prorata temporis

Le total des dettes liées à des participations à la fin de l'exercice est de 10 986 860 €

Le total des créances liées à des participations à la fin de l'exercice est de 6 648 164 €

Le compte courant de la société mère la SA EURASIA GROUPE est de 1 386 425 € (Débiteur) au 31/12/2015

Le compte courant de la société mère la SA EURASIA GROUPE était de 3 425 689 € (Débiteur) au 31/12/2014

La société a procédé et obtenu le remboursement d'un crédit de Tva à hauteur de 90 000 €

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Capital social**Composition du capital social**

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur Nominale
1 - Actions ordinaires	67 667 348			67 667 348	0.01€
2 - Actions amorties					
3 - Actions div. Prioritaire (sans droit de vote)					
4 - Actions préférentielles					
5 - Parts sociales					
6 - Certificats d'investissements					
TOTAL	67 667 348			67 667 348	0.01€

Filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos
SNC CENTRE EURASIA	100 000	3 449 698	99	99 999	99 999		9 950 406	1 911 964
SCI DUBLIN	1 500	59 478	100	30 000	30 000	37 859	6 524	-7 701
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	-212 386	100	410 000	410 000	1 686 717	144 583	-48 907
SNC BONY	20 000	-309 257	99	19 800	19 800	3 288 123	2 071 080	10 494
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	-188 433	100	2 000 000	2 000 000	411 226	944 053	-911 504
SCI QUAI LUCIEN LEFRANC	100	-69 995	33	135 003	135 003		323 826	293 437

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Immobilisations**Augmentations**

Rubriques	Valeur Brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création Virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			650 000
Constructions sur sol propre			780 000
Constructions sur sol d'autrui			1 820 000
Immobilisations corporelles en cours	2 641 600		
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	2 641 600		2 600 000
Participations mises en équivalence			
Autres participations	5 468 681		10 642 164
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	5 468 681		10 642 164
TOTAL	8 110 281		13 892 164

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			650 000	
Constructions sur sol propre			780 000	
Constructions sur sol d'autrui			1 820 000	
Immobilisations corporelles en cours			383 600	
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles	2 258 000		2 983 600	
Participations mises en équivalence				
Autres participations	6 902 882		9 207 963	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières			9 207 963	
TOTAL	9 160 882		12 841 563	

Amortissements**Situation et mouvements de l'exercice des amortissements techniques (ou venant en diminution de l'actif)**

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Terrains				
Constructions sur sol propre		44 994		44 994
Total des amortissements sur immobilisations corporelles		44 994		44 994
Total général		44 994		44 994

Provisions pour dépréciation				
Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	123 428			123 428
TOTAL	123 428			123 428

Total général	123 428			123 428
----------------------	----------------	--	--	----------------

Etat des Echéances des Créances et Dettes

Etat des créances			
Libellés	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	6 648 164		6 648 164
Total de l'actif immobilisé	6 648 164		6 648 164
Autres créances clients	53 208	53 208	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	107 038	107 038	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Groupes et associés	1 386 425	1 386 425	
Total de l'actif circulant	1 546 671	1 546 671	0
Charges constatées d'avance			
TOTAL	8 194 835	1 546 671	6 648 164

Etat des dettes				
Libellés	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	157 391	157 391		
Emprunts et dettes financières divers	10 986 860	10 986 860		
Fournisseurs et comptes rattachés	37 286	37 286		
Impôts sur les bénéfices	18 253	18 253		
Taxe sur la valeur ajoutée	8 868	8 868		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 000	29 000		
Groupe et associés	2 913 377	2 913 377		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	14 151 035	14 151 035		

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Dettes à Payer

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	47 522
Emprunts et dettes financières divers	13 900 327
Dettes fournisseurs et comptes rattachés/ Fournisseurs factures non parvenues	37 286
Dettes fiscales et sociales	32 532
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 000
Disponibilités, charges à payer/ Intérêts courus à payer	109 869
Autres dettes	
TOTAL	14 158 536

Intérêts des Créances et Dettes Liées à des Participations

Filiales	Intérêts à payer	Intérêts à recevoir
Filiales		
SNC CENTRE EURASIA	109 869	
SCI CV HD		12 242
SCI JARDIN DU BAILLY		16 687
SNC BONY		32 881
EURASIA GESTION PATRIMOINE		4 112
Société Mère		
SA EURASIA GROUPE		13 864
Total général	109 869	79 966

Résultat fiscal avec intégration des Filiales

Rubriques	% détenu	Bénéfice	Pertes
Société Eurasia Foncier Investissement			121 219
Résultat des Filiales détenues directement			
SNC CENTRE EURASIA	99	2 144 679	
SCI DUBLIN	100		376
SCI JARDIN DU BAILLY	100		46 325
SNC BONY	99	75 848	
EURASIA GESTION PATRIMOINE	100		911 504
Total des Réintégrations et Imputations des Filiales		2 220 527	958 205
Autres résultat de filiales par participation croisée		879	
Report déficitaire imputé sur l'exercice			1 070 991
Résultat fiscal		70 991	

Pour identification
 Commissaire aux Comptes

Résultats sur les 5 derniers exercices

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
Capital en fin d'exercice					
Capital Social	676 673	676 673	676 673	676 673	26 666 939
Actions Ordinaires	67 667 348	67 667 348	67 667 348	67 667 348	67 667 348
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	95 050				
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(76 224)	10 916	(117 142)	(146 107)	(76 544)
Impôts sur les bénéfices	23 664		110	31 251	
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(121 219)	10 916	(117 142)	(177 358)	(76 544)
Résultat distribué					
Résultat par actions (en euros)					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)					

Pour identification
Commissaire aux Comptes

**4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
au 31 décembre 2015**

Expertises & Services
80, rue Cardinet
75017 PARIS

FIGEREC
Fiduciaire de gestion et de révision comptable
69, rue Carnot
92300 LEVALLOIS-PERRET

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

*Société inscrite à la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Versailles*

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

**RAPPORT
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673.48 €uros
Siège social : 164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

*Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos
le 31 décembre 2015*

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons établi en date du 2 mai 2016, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes annuels 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 20 mai 2016, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2 - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

3 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris et Levallois-Perret, le 2 juin 2016

Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services

P. RIMMER

FIGEREC

O. BOSSARD

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

Expertises & Services
80, rue Cardinet
75017 PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

FIGEREC
Fiduciaire de gestion et de révision comptable
69, rue Carnot
92300 LEVALLOIS-PERRET

*Société inscrite à la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Versailles*

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

**RAPPORT SPECIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673.48 Euros
Siège social : 164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements
réglementés**
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Aucune nouvelle convention et aucun nouvel engagement n'a été autorisé par le Conseil d'administration depuis la clôture.

2- CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

2-1 Conventions en engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2-1-1 Nature et objet : convention de gestion de trésorerie entre EURASIA GROUPE et ses filiales dont EFI :

Personnes concernées : Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2015.

Au 31/12/2015, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 1 386 425.06 Euros.

Au 31/12/2015, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 13 864 Euros.

2-1-2 Nature et objet : convention de gestion de trésorerie EFI et ses filiales :

Personnes concernées : Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Gérant des sociétés :

- SNC BONY
- SCI DUBLIN
- SCCV HD
- SNC JARDIN DU BAILLY
- SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (ex ZEN REAL ESTATE)

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 31 décembre 2014 et approuvée par le conseil d'administration en date du 31 décembre 2014 entre la société EFI et les sociétés filiales, sociétés bénéficiaires des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2015.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2015 :

SNC CENTRE EURASIA	Créiteur	10 986 860.42 Euros
SNC BONY	Débiteur	3 288 123.53 Euros
SCI DUBLIN	Débiteur	37 858.77 Euros
SCCV HD	Débiteur	1 224 240.00 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	1 686 716.64 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Débiteur	411 224.61 Euros

Au 31/12/2015, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SNC CENTRE EURASIA	Charge	109 869 Euros
SNC BONY	Produit	32 881 Euros
SCI DUBLIN	Produit	0 Euros
SCCV HD	Produit	12 242 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	16 867 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Produit	4 112 Euros

2-1-3 Nature et objet : convention avec la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

Personnes concernées : Monsieur Zhou Zhou, actionnaire de la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED et actionnaire par personne interposée de la société EFI détenant plus de 10% des droits de vote

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

Au 31/2/2015, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 2 913 376.69 Euros.

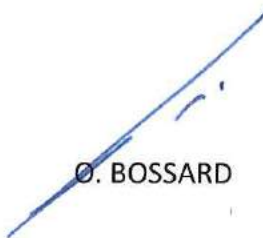
Fait à Paris et Levallois-Perret, le 2 juin 2016

Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services


P. RIMMER

FIGEREC


O. BOSSARD

**6. Comptes consolidés d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI
au 31 décembre 2015**

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

I - ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	38.482	37.191
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		144	29
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		38.626	37.220
Actifs courants			
Stocks	7.4	7.864	9.217
Clients et comptes rattachés	7.5	5.599	7.601
Autres actifs courants	7.5	3.048	5.094
Trésorerie et équivalents		815	1.613
Total actifs courants		17.326	23.526
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		55.952	60.746



PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1.004	1.004
Réserves consolidées part du Groupe		8.429	5.857
Résultat part du Groupe		1.858	2.546
Capitaux propres – part du Groupe		11.967	10.083
Intérêts minoritaires		128	168
Total capitaux propres (1)		12.094	10.252
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	17.922	24.482
Impôts différés		3.834	3.353
Autres passifs non courants	7.8	1.011	3.627
Total passifs non courants (2)		22.767	31.462
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		2.289	25
Autres dettes financières	7.7	5.410	1.775
Fournisseurs et comptes rattachés		6.660	6.773
Autres passifs courants	7.8	6.732	10.459
Total passifs courants (3)		21.091	19.032
TOTAL GENERAL (1 à 3)		55.952	60.746

Post-identification
Commissaire aux Comptes

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	13.039	16.147
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-2.381	-7.694
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-54	-16
Dotations aux provisions d'exploitation		-2.350	0
Autres charges	7.10	-5.517	-5.952
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		293	1.866
Résultat opérationnel		3.030	4.351
Charges Financières	7.11	-781	-740
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		98	-69
Résultat avant impôt		2.347	3.543
Impôts	7.12	-504	-957
Résultat net de la période		1.843	2.586
Part des minoritaires		-15	40
Part de la société mère		1.858	2.546
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,03	0,04
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,03	0,04

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
Résultat de l'exercice		1.843	2.586
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de l'exercice		1.843	2.586

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé		1.843	2.586
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		1.843	2.586

Pour identification

Commissaire aux Comptes

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2013	677	1.004	0	3.549	2.236	158	7.624
Résultat global consolidé					2.546	40	2.586
Affectation du résultat				2.236	-2.236		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				72		-30	42
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2014	677	1.004	0	6.857	2.545	168	10.252
Résultat global consolidé					1.858	-15	1.843
Affectation du résultat				2.546	-2.546		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				25		-25	0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2015	677	1.004	0	8.427	1.857	128	12.094

Pour identification
 Commissaire aux Comptes

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé		1.843	2.586
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations		2.306	85
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-293	-1.866
Impôts différés		480	957
Capacité d'autofinancement		4.336	1.762
Var. stocks		1.353	1.024
Var. créances clients		2.002	-3.672
Var. Autres actifs courants		2.046	-898
Var. dettes fournisseurs		-114	5.666
Var. autres passifs courants		-3.727	1.185
Variation nette des actifs et passifs courants		1.562	3.305
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		5.898	5.066
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-1.007	-10.670
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-148	3
Var. autres passifs non courants	7.15	-2.616	2.162
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise			
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-3.771	-8.504
Emprunts obtenus	7.16	0	5.950
Remboursements d'emprunts		-718	-647
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-2.286	-606
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-3.004	4.697
Variation nette de trésorerie		-877	1.259
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		1.549	290
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	673	1.549

Identification
Commissaire aux Comptes

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 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 annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2015.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.



Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 1^{er} janvier 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.
- La société ZEN REAL ESTATE (devenue EURASIA GESTION PATRIMOINE), propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 5926 m², situé à Rueil-Malmaison.

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 de l'exercice 2015, trois lots complémentaires, représentant près de 13110m², ont été vendus pour un montant total de 6 848 k€.

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 en 2015 pour un montant de 145k€.

Commissaire aux Comptes

- 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€.

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

Au 31 décembre 2013, EFI avait versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

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

4. STUDIO VICTORIA

EFI a procédé à l'acquisition auprès de la société « Studio Victoria » d'un terrain à bâtir situé à Aubervilliers sur lequel existent des constructions destinées à être démolies. La vente a été conclue moyennant un prix de 2 600 k€.

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

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Remboursement à hauteur de 300k€ du crédit-vendeur d'environ 600k€ obtenu dans le cadre de l'acquisition de la propriété bâtie située à SAINT-VRAIN.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2015

EFI est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage mixte sis à Masny (59176), Route de Monchecourt. Un compromis de vente a été signé au mois de Février 2016 pour un prix de 210k€.

Commissaire aux Comptes
pour identification

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés annuels au 31 décembre 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://eurlex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ%3AL%3A2008%3A320%3ASOM%3AFR%3AHTML>

Les principes comptables adoptés par le Groupe sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2015 :

- IFRIC 21 : Taxes
- Améliorations annuelles du cycle 2011-2013

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 31 décembre 2015 et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée à cette même date :

- Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au cours de l'exercice :
 - Amendement d'IAS 19 : Avantages du personnel,
 - Améliorations annuelles des cycles 2010-2012.
 - Amendements à IFRS 11 : Acquisition d'intérêts dans une entreprise commune,
 - Améliorations annuelles des cycles 2012-2014,
 - Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables,
 - Amendements à IAS 27 : Méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels.
 - Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Initiative informations à fournir.
- Normes et interprétations non entrées en vigueur et non adoptées par l'Union Européenne
 - IFRS 9 : Instruments financiers,
 - IFRS 14 : Comptes de reports réglementaires,
 - IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients,
 - Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence,
 - Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement d'établissement des comptes consolidés

Le groupe n'anticipe pas, à ce stade de ses analyses, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

Pour information
Exemption
Commissaire aux Comptes

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

pour identification
Commissaire aux Comptes

des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2015. 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

de l'identification
Commissaire aux Comptes

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.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre 2015, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

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

Variation de juste valeur =

Valeur de marché à la clôture de l'exercice

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

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

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

- Méthodologie d'expertise :

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

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,

Pour tous renseignements,
Commissaire aux Comptes

- 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 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.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

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.

Commissaire aux Comptes

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

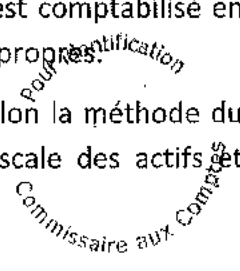
En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces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

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

5.13. IMPÔTS

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

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et



passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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



5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.



5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
			31/12/2015	31/12/2015
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%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement 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.

ZEN REAL ESTATE a changé de dénomination sociale et porte désormais le nom de « EURASIA GESTION PATRIMOINE ».

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 8 sociétés au 31 décembre 2015. Aucune variation de périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice.



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

7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 31 décembre 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	0
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	293
Solde au 31 décembre 2015	34.518

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	0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				293	293
Solde au 31 décembre 2015	8.028	0	156	26.334	34.518

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

pour identification
Commissaire aux Comptes

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	3.250
Cessions	
Avances et acomptes	-2.243
Dotations	-9
Divers	
Solde au 31 décembre 2015	3.965

Les acquisitions et les variations des avances et acomptes correspondent principalement à la finalisation de l'acquisition d'un immeuble situé à Aubervilliers (Studio Victoria).

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
stocks immobiliers	7.864	0	7.864	9.217
Total des stocks	7.864	0	7.864	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 » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2015 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Baillly	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	672		508	91	1.271
- Coût de revient ventes	-2.579			-45	-2.624
Stocks au 31/12/2015	1.661	84	3.661	2.458	7.864

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Clients et comptes rattachés	7.318	-98	7.221	7.601
Autres créances	1.426	0	1.426	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>1.046</i>		<i>1.046</i>	<i>1.061</i>
<i>Autres créances</i>	<i>359</i>		<i>359</i>	<i>4.017</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>21</i>		<i>21</i>	<i>16</i>
Total des créances d'exploitation	8.744	-98	8.647	12.695

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
31/12/2015					
Actifs financiers non courants		144			144
Stocks				7.864	7.864
Clients et comptes rattachés				7.221	7.221
Autres actifs courants			1.405		1.405
Trésorerie et équivalents	815				815
Total des actifs financiers	815	144	1.405	15.085	17.448
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

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 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 de l'exercice.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2015, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2015.

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

7.6.4. Actions propres

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

Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2015.

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

en nbre d'actions	31/12/2014	31/12/2015
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 31/12/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	16.777	11.976	3.591	8.386	4.801
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	142	0	0	0	142
Comptes courants	5.382	5.364	5.364	0	19
Dépôts de garantie	448	0	0	0	448
Autres dettes financières	582	582	582	0	0
Total des dettes financières	23.332	17.922	9.536	8.386	5.410

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an. L'emprunt in fine de 4000k€ conclu auprès de la banque BESV arrive à échéance au mois de Juin 2016.

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	67	134	4.601	4.801
Contrats location financement				0
Concours bancaires	142			142
Comptes courants			19	19
Dépôts de garantie			448	448
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	209	134	5.067	5.410

sur identification
Commissaire aux Comptes

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

en milliers €	Solde 31/12/2015	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	16.777	12.777	4.000	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	142	0	142	0
Comptes courants	5.382	0	0	5.382
Dépôts de garantie	448	0	0	448
Autres dettes financières	582	582	0	0
Total des dettes financières	23.332	13.359	4.142	5.830

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2015	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont +5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	2.303	0	0	0	2.303
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1.277	1.011	1.011	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	162	0	0	0	162
Produits constatés d'avance	4.001	0	0	0	4.001
Total des autres passifs	7.744	1.011	1.011	0	6.732

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2015	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	23.332			23.332
Fournisseurs	CA	6.660			6.660
Autres dettes	CA	7.744			7.744
Total des passifs au 31/12/2015	0	37.735	0	0	37.735

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

Four Identification
Commissaire aux Comptes

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs	3.022	2.863
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	10.017	13.285
Total des produits des activités ordinaires	13.039	16.147

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Charges externes	4.007	4.512
Impôts et taxes	1.510	1.440
Total des autres charges	5.517	5.952

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

7.11. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	795	700
Intérêts des comptes courants d'associés	-14	40
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	781	740
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	781	740

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Impôts exigibles	24	0
Impôts différés	480	957
Impôts	504	957

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

Identifié
Poly
Commissaire aux Comptes

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1.858	2.546
Nombre d'actions ordinaires	67.667.348	67.667.348
Actions au-détenues	-14.000	-14.000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67.653.348	67.653.348
Résultat net par action (€)	0,03	0,04
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,03	0,04

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

Les décaissements sur investissements correspondent principalement à la finalisation de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Aubervilliers (Studio Victoria).

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Immeubles de placement (valeur historique)	0	8.028
Autres immobilisations	1.192	2.642
Remboursement avances	-185	
Décaissements sur investissements	1.007	10.670

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

La baisse des autres passifs courants et non courants s'explique principalement par :

- la baisse des produits constatés d'avance sur la SNC Centre Eurasia (Entrepôts du Havre) ;
- une opération d'augmentation de capital par compensation de créances réalisée par le Groupe EURASIA (maison mère de EFI).

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts au cours de l'exercice.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2015.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Les autres dettes financières sont en baisse de près de 2 286 k€. Les variations constatées correspondent à :

- Une baisse globale des comptes courants des associés (principalement GROUPE EURASIA) pour un montant global de 1 807€ ;
- Une baisse de l'ordre de 97k€ des dépôts de garantie ;
- Remboursement à hauteur de 300k€ du différé de paiement obtenu dans le cadre de l'opération SAINT-VRAI (le montant de ce différé s'élevait initialement à 600k€).

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

Détail de la trésorerie	31/12/2015	31/12/2014
Banques actif	815	1.613
Banques passif	142	63
Total	673	1.549

Pour identification
Commissaire aux Comptes

7.20 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	34.875	19	3.589	38.482
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	127	17	0	144
Impôts différés				0
Total actifs non courants	35.002	35	3.589	38.626
Actifs courants				0
Stocks	84	7.780	0	7.864
Clients et comptes rattachés	278	5.321	0	5.599
Autres actifs courants	441	1.111	1.496	3.048
Trésorerie et équivalents	337	472	6	815
Total actifs courants	1.140	14.683	1.503	17.326
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	36.142	14.719	5.091	55.952

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	6.529	3.166	-1.266	8.429
Résultat part du Groupe	253	1.821	-217	1.858
Capitaux propres – part du Groupe	6.782	4.987	197	11.967
Intérêts minoritaires	19	109		128
Total capitaux propres	6.801	5.096	197	12.094
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	12.558	2.450	2.913	17.922
Impôts différés	3.834	0	0	3.834
Autres passifs non courants	1.011	0	0	1.011
Total passifs non courants	17.403	2.450	2.913	22.767
Passifs courants				0
Autres provisions	25	2.264	0	2.289
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	5.281	62	66	5.410
Fournisseurs et comptes rattachés	145	6.472	42	6.660
Autres passifs courants	1.054	5.646	33	6.732
Total courants	6.506	14.444	141	21.091
TOTAL GENERAL	30.710	21.991	3.252	55.952

Pour identification

Commissaire aux Comptes

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1.004	1.004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	4.794	2.371	-1.308	5.857
Résultat part du Groupe	1.084	1.530	-68	2.546
Capitaux propres – part du Groupe	5.878	3.901	305	10.083
Intérêts minoritaires	120	49		168
Total capitaux propres	5.998	3.949	305	10.252
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	17.359	2.405	4.719	24.482
Impôts différés	3.353			3.353
Autres passifs non courants	1.257	1.975	395	3.627
Total passifs non courants	21.969	4.380	5.113	31.462
Passifs courants				0
Autres provisions	25			25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	1.649	124	2	1.775
Fournisseurs et comptes rattachés	407	6.334	32	6.773
Autres passifs courants	693	9.766		10.459
Total courants	2.773	16.224	34	19.032
TOTAL GENERAL	30.740	24.554	5.452	60.746

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	3.022	10.017	0	13.039
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-2.381	0	-2.381
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-9	1	-45	-54
Dotations aux provisions d'exploitation	-86	-2.264	0	-2.350
Autres charges	-1.806	-3.549	-162	-5.517
Juste valeur des actifs	293	0	0	293
Résultat opérationnel	1.413	1.824	-207	3.030
Charges Financières	-789	-6	14	-781
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	98	0	0	98
Résultat avant impôt	722	1.818	-193	2.347
Impôts	-480	0	-24	-504
Résultat net de la période	241	1.818	-217	1.843

Pour identification
Commissaire aux Comptes

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

8.2. PARTIES LIEES

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

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 31 décembre 2015, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 913 377 euros.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng dispose au sein de la société DUBLIN, filiale de EFI, d'un compte courant créditeur de 18 800 € à fin décembre 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. Au 31 décembre 2015, ces avances ont été remboursées par compensation en compte courant.
- De son côté, EFI dispose à fin décembre 2015 d'une créance sur le Groupe EURASIA d'un montant global de 1 386 425 Euros.

- Avec les sociétés B.C.R.G. (Siret 49004871700014) et G.B.E. (Siret 52226336700016)

- BCRG et GBE sont des sociétés dont la principale activité est la réalisation de travaux dans le bâtiment. Le capital social de ces deux entités était partiellement détenu par la famille et des collaborateurs proches de M. Hsueh Sheng WANG. Les titres de ces deux entités ont fait l'objet d'une cession courant 2015 à des partenaires externes au Groupe et son

management.

- B.C.R.G a réalisé, courant 2015, des prestations au profit des sociétés du Groupe EURASIA pour un montant de près de 500 000 euros, dont 423 700 euros auprès de CENTRE EURASIA. Au 31 décembre 2015, B.C.R.G. détient une créance de 2 761 536 euros sur les sociétés du Groupe EURASIA, dont 2 740 760 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.
- G.B.E. a réalisé des prestations au profit de différentes sociétés du Groupe EURASIA pour un montant de 351 412 euros et détient une créance, au 31 décembre 2015, d'un montant total de 293 553 euros sur les sociétés du Groupe, dont 291 000 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

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€	2.719
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€	3.399
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€	2.614
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
EURASIA GESTION PATRIMOINE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA à hauteur de 5 950 K€ + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 k€.	6.600
Total			20.133

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.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

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.

Commissaire aux Comptes

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

	Taux de rendement des	Loyer en € / m ²
Max	15,00%	277,53
Min	9,00%	8,17
Moy. Pondérée	11,48%	107,29

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 1 177 K€.

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

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



**7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au
31 décembre 2015**

Expertises & Services
80, rue Cardinet
75017 PARIS

FIGEREC
Fiduciaire de gestion et de révision comptable
69, rue Carnot
92300 LEVALLOIS-PERRET

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

*Société inscrite à la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Versailles*

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

**RAPPORT
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI
Société Anonyme au capital de 676 673.48 Euros
Siège social : 164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

*Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos
le 31 décembre 2015*

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons établi en date du 2 mai 2016, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes consolidés et du rapport de gestion groupe, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 20 mai 2016, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

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

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

1 - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

2 - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

3 - VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Fait à Paris et Levallois-Perret, le 2 juin 2016

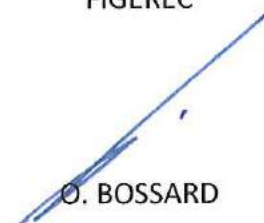
Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services



P. RIMMER

FIGEREC



O. BOSSARD