



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 2016

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 2016**
- 3. Comptes annuels au 31 décembre 2016**
- 4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2016**
- 5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**
- 6. Comptes consolidés au 31 décembre 2016**
- 7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2016**
- 8. Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites ou existantes ou à émettre aux membres du personnel salarié**

1. Attestation du responsable du rapport financier annuel

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel

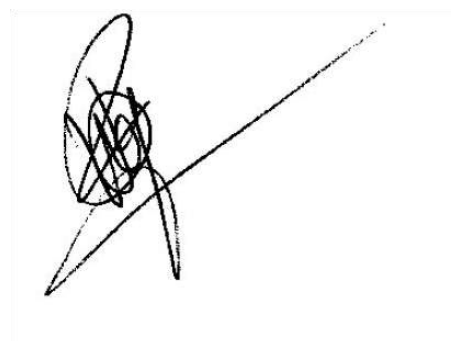
1.1.1. Responsable des Informations

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 26 juin 2017

2. Rapport de gestion 2016

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

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

RAPPORT DE GESTION SUR LA SITUATION ET L'ACTIVITE DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 30 JUIN 2017

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

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 2016 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 2016, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA** (ci-après «CENTRE EURASIA») qui détient :
 - le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre;
 - *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 SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - *99,7% de la SARL BONY A*, laquelle détient :
 - 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 immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m².
 - *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.
- **90% du capital de la SCI TOUR DU FORUM** qui détient :
 - Un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et commercial, situés 2, avenue du 8 mai 1945, Sarcelles (95200), moyennant un prix d'acquisition de 2.700.000€.

Nota : les 10% du capital sont détenus par la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE

- **50% du capital de la SCI DUBLIN** qui a été 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, lequel bien été cédé en octobre 2016.
- **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 elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements.
 - 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** laquelle est propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92500) 212, avenue Paul Doumer.

1.2 Les loyers

1.2.1 SNC BONY

Le site d'Aubervilliers, avenue Victor Hugo, a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2016 de 2 025 K€ HT avec un taux d'occupation de 96% contre, au 31 décembre 2015, 1 599 K € HT pour un taux d'occupation est de 90%.

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 2016 de 499 K € HT avec un taux d'occupation de 100 % à la fin de l'exercice.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'exercice 2016 de 93 k€ HT avec un taux d'occupation de 100 % contre au 31 décembre 2015 67.924 € HT.

Le site de La Courneuve quai Louis Blériot a généré, sur l'exercice 2016, un loyer annuel HT de 235.678 € pour un taux d'occupation de 75 % contre au 31 décembre 2015, 235.678 € HT pour un taux d'occupation est de 79%.

Les immeubles situés à Ozoir-la-Ferrière et à la Courneuve ont été apportés à la SARL BONY A le 29 décembre 2016.

1.2.2 SARL BONY A

Aucun chiffre significatif compte tenu de la date du début d'activité de la structure au 29 Décembre 2016

1.2.3 SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE

Le site de Rueil-Malmaison a généré un loyer au titre de l'exercice 2016 de 530 K€ HT contre au 31 décembre 2015, 944 K€ HT pour un taux d'occupation de 30 %

1.2.4 SCI DUBLIN

Le bien immobilier ayant été mis en vente libre de toute occupation, la société n'a pas généré de revenus locatifs.

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 ;
- La SC « TOUR DU FORUM » à SARCELLES

Les programmes de construction en cours :

- Le Havre : un lot de 6637 m2 a été vendu pour une valeur de 2 938 K€ TTC ;

- Les travaux de construction relatifs aux programmes « Jardins du Bailly » se poursuivent et subissent un nouveau retard (*cf. §1.4.2 ci-après*) mais seront livrables dans le courant du mois de Juillet 2017 ;
- Dans le programme de construction porté par la SCCV HD, deux immeubles sur les trois dont la construction sont en cours de livraison. Compte tenu des réserves, la Société HD suit les travaux afin que les entreprises puissent lever les réserves dans le courant du second semestre 2017.

Il convient de remarquer que la SCCV HD a reçu une offre d'achat portant sur deux des trois immeubles ;

- En ce qui concerne la Tour du FORUM, les dernières opérations initiales nécessaires et indispensables à l'opération de VEFA ont été réalisées pour ainsi lancer dans le courant de l'exercice 2017 la commercialisation du programme.

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 2016, le Groupe EFI a procédé aux opérations suivantes :

1.4.1 Le site du Havre

Au cours de l'exercice 2016, les derniers lots, propriété du HAVRE représentant une surface de 6.637 m² ont été vendus pour un montant total de 2.938 K€ TTC.

1.4.2 La SNC « les Jardins du Bailly »

Les opérations de constructions se sont poursuivies.

Compte tenu de la modification du permis de construire intervenu, la SNC les Jardins du Bailly a été dans l'obligation de modifier le RCP avec l'accord de tous les propriétaires.

Cette lourde formalité a été réalisée et le nouveau RCP a été enregistré permettant au Notaire d'opérer les ventes dans le courant du premier semestre 2017.

1.4.3 La SNC « LA TOUR DU FORUM »

La SNC « LA TOUR DU FORUM » acquis un immeuble sis 2 av du huit Mai 1975 à SARCELLES de 8152 m² au prix de 2, 7M€, après avoir obtenu un permis de construire, en vue de transformer cet immeuble de bureaux en logement d'habitation.

Le permis délivré est désormais purgé de tout recours.

1.4.4 SNC « BONY » et SARL « BONYA »

Compte tenu des obligations imposées par la banque S.A.A.R. dans le cadre du refinancement de l'immeuble sis 85, avenue Victor Hugo à AUBERVILLIERS, la SNC BONY a été dans l'obligation d'apporter les immeubles sis à LA COURNEUVE et à OSOIR LA FERRIERES à la SARL « BONY A » créée à cet effet.

En rémunération de son apport la SNC BONY a reçu des parts sociales de la SARL BONY A.

Vous trouverez au point 2.2.1 des précisions sur cette opération.

1.5 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Sur l'exercice en cours, le groupe EFI va :

- Terminer la commercialisation de l'opération « les jardins du Bailly »
- Débuter, dans le courant du second semestre 2017, la commercialisation du programme dit « LA TOUR DU FORUM » à SARCELLES

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 2016

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2016 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	17 143	14 429
Total des capitaux propres	171	273
Chiffre d'Affaires	154	95
Production stockée	0	44
Résultat d'exploitation	- 85	- 66
Résultat avant impôt	- 101	- 96
Résultat exceptionnel	0	- 1
Résultat net	- 101	- 121

Les charges d'exploitation s'élèvent à 239 439 €uros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à 85 439 €uros contre, – 66 158 euros au 31 décembre 2015.

Le résultat financier s'établit à – 15 998 €uros contre au 31 décembre 2015, – 29 903 €uros.

L'impôt sur les sociétés est NEANT

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte de 101 427 €uros au 31 décembre 2016 contre une perte de 121.219 €.

Au 31 décembre 2016, le montant du capital social est identique à l'année précédente à hauteur de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 171 667 euros et sont donc inférieures à la moitié du capital social.

L'assemblée générale des actionnaires réunie le 15 septembre 2016 a décidé de ne pas dissoudre la société et de poursuivre l'activité.

Endettement de la société EFI au 31 décembre 206

Endettement financier brut : 16 817 k€ contre au 31 décembre 2015 : 14 057 k€

Endettement financier net* : 16 705 k€ contre au 31 décembre 2015 : 13 900 k€

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

Les dettes financières diverses (dont emprunts participatifs) se sont élevés à 16 705 242 € contre au 31 décembre 2014, 13 900 237 €.

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

2.2.1 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.

Une expertise a été réalisée, au début de l'année 2016, qui a permis de valoriser l'immeuble à 18.000.000 €. C'est ainsi qu'il a été possible d'obtenir le refinancement, par la Banque SAAR, de l'immeuble sis 85, avenue Victor Hugo à AUBERVILLIERS, au moyen d'un prêt de 8.500.000 € in fine sur 5 ans.

Afin de respecter l'obligation de laisser le seul actif refinancé par la Banque de SAAR dans la SNC BONY, cette dernière a apporté les deux autres immeubles dont elle est propriétaire, sis à LA COURNEUVE et à OZOIR LA FERRIERES, à la SARL « BONY A.

En contrepartie de ces apports, la SNC BONY a reçu 79.745 titres sur 79.945 parts sociales composant le capital social de la SARL BONY A.

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers)

Les principales données chiffrées

En k €uros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	15 971	15 515
Total des capitaux propres	- 108	- 279
Chiffre d'affaires	2 025	2 071
Résultat d'exploitation	677	816
Résultat avant impôt	- 56	14
Résultat net	170	10

2.2.2 SARL BONYA ET LA SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC

➤ SARL BONYA

La société ayant été créée en décembre 2016, elle ne présente aucune donnée significative.

➤ 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 2016, les travaux de construction sont achevés et les douze existantes ont été louées générant un chiffre d'affaires de 499 251,00 €.

Principales données chiffrées:

En euros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	2 788 310	3 184 579
Total des capitaux propres	149 443	-69 995
Chiffre d'affaires	499 250	323 825
Résultat d'exploitation	276 898	308 769
Résultat avant impôt	246 087	243 715
Résultat net	219 439	293 437

2.2.3 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 mois d'octobre 2016, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs lots représentant une superficie globale de 6637m² pour un montant total de 2 937k€.

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

Les principales données chiffrées

En k euros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	16 088	17 665
Total des capitaux propres	7 225	5 462
Produits d'exploitation	3 771	10 033
Résultat d'exploitation	(492)	4 764
Résultat courant	(396)	4 868
Résultat net	1.764	1.911

2.2.4 SCI DUBLIN

Il est rappelé que la société EFI a acquis, le 8 décembre 2012, 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour l'avoir vendu en septembre 2016 au prix de 210.000 €

Principales données chiffrées:

En K €uros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits d'exploitation	3	7
Charges d'exploitation	21	19
Résultat d'exploitation	-18	-12
Résultat financier	0	0
Résultat exceptionnel	89	5
Résultat comptable	70	-8

2.2.5 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.

Compte tenu de la modification du règlement de copropriété dans le courant de l'exercice 2016, il n'y a pu avoir régularisation des ventes suite aux réservations effectuées.

La Société Le JARDIN DU BAILLY a annoncé la livraison de ce programme fin juin 2017.

Principales données chiffrées:

En K €uros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	4 091	3 267
Total des capitaux propres	- 286	- 260
Produits d'exploitation	622	57
Résultat d'exploitation	- 15	- 66
Résultat courant	- 30	- 83
Résultat net	- 27	- 48

2.2.6 SCCVHD

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.

Une offre d'achat a été faite par un institutionnel. Le Notaire de la Société HD procède à la création de la dataroom pour permettre à l'acquéreur de réaliser ses due diligences.

Principales données chiffrées:

En K €uros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	3 931	4 366
Total des capitaux propres	- 52	- 16
Chiffre d'affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 23	- 37
Résultat net	- 36	- 49

2.2.7 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 €.

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 »

EURASIA GESTION PATRIMOINE n'enregistre pas d'événements majeurs pendant le courant de l'exercice.

Principales données chiffrées:

En K €uros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total bilan	6 360	7 390
Total des capitaux propres	-55	900
Chiffre d'affaires	531	944
Résultat d'exploitation	- 751	- 690
Résultat net	- 955	- 911

2.2.8 TOUR DU FORUM

Crée en Avril 2016, avec un capital de 10.000 €, la SNC Tour du Forum est détenue à hauteur de 90% par EFI et à hauteur de 10 % par Eurasia Gestion Patrimoine.

La SNC TOUR DU FORUM a acquis un immeuble de bureaux sis 2, avenue du huit Mai 1975 à SARCELLES d'une surface de 8152 m2 au prix de 2,7M€, après avoir obtenu un permis de construire, en vue de transformer cet immeuble de bureaux en logement d'habitation.

Le permis délivré a été purgé de tout recours.

Principales données chiffrées relative au premier exercice clos d'une durée de 8 mois:*

En K €uros	31 décembre 2016
Total bilan	2 791
Total des capitaux propres	10
Chiffre d'affaires	0
Résultat d'exploitation	0
Résultat net	

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

a) Risque de taux

L'emprunt, intra groupe et bancaire, 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 2016, 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 LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

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

Le marché immobilier subit des fluctuations liées au tissu économique qui, notamment, génère ou diminue les demandes 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 LIÉS 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 -101.427 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi porté de (1 679 885) euros à (1 781 312) 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 2016, il apparaît que le montant des capitaux propres reste positif et ressort à 171.667 euros et en conséquence, est inférieur à la moitié du montant du capital social.

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L 225-248 du Code de commerce, a convoqué une assemblée générale extraordinaire des actionnaires dans les quatre mois de la réunion de la présente assemblée, soit le 15 septembre 2016, qui a décidé de ne pas dissoudre de manière anticipée la société et de poursuivre son activité.

La société dispose désormais d'un délai expirant le 31 décembre 2018 pour reconstituer ses capitaux propres.

3.3 MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

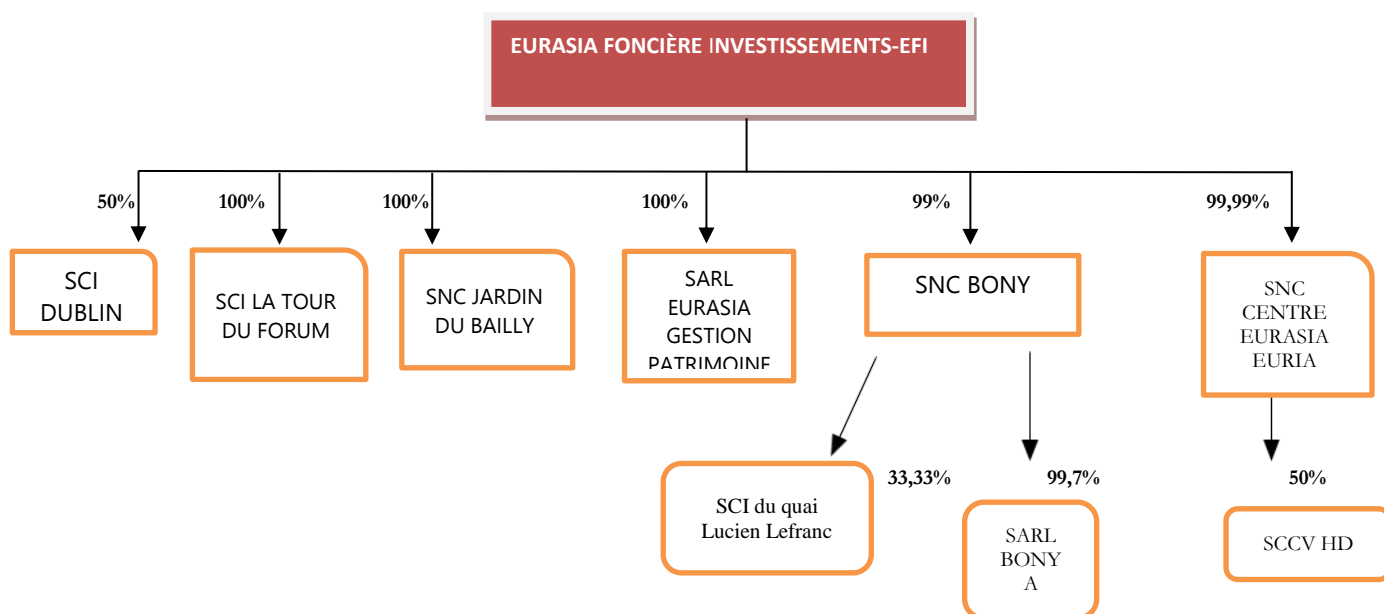
Conformément à la loi, nous vous indiquons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

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 2016



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 2016, six filiales, les sociétés CENTRE EURASIA, DUBLIN, LE JARDIN DU BAILLY, EURASIA GESTION PATRIMOINE, TOUR DU FORUM, BONY et trois sous-filiales, la SCCV HD, la SARL BONY 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 a pris des participations dans le capital de nouvelles sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à savoir :

- 90% de la SCI LA TOUR DU FORUM créée en avril 2016 ;
- 99,7% de la SARL BONY A créée en décembre 2016.

4.3 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS 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 2016, 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	100 %	100%	IG
SCI QUAI LUCIEN LEFRANC	33,33%	33,33%	ME
TOUR DU FORUM	90%	90%	IG
BONY A	99.75%	99.75%	IG

4.3.1 CHIFFRES CLES EN K€

Le **produit des activités ordinaires** consolidé au 31 décembre 2016 s'est élevé à **6.514 K€** contre, 31 décembre 2015, 13 039 K€.

Le **résultat opérationnel consolidé** au 31 décembre 2016 ressort à **5.994 K€** contre, 31 décembre 2015, **3.030 K€**

Le **résultat avant impôts** au 31 décembre 2016 est de **4.895 K€** contre, au 31 décembre 2015, **2.347 K€**.

Le **résultat net consolidé 2016** s'est élevé à **3.546 K€**, contre, au 31 décembre 2015, 1.843 K€.

Les **capitaux propres part du groupe** se sont élevés à **15.486 K€**, contre, au 31 décembre 2015, 11.967 K€.

4.3.2 FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe a obtenu un prêt de 8.500k€ auprès de la banque SAAR LB. Ce financement a permis notamment de rembourser l'emprunt souscrit initialement auprès du CIC (2774k€) et l'emprunt in fine

d'un montant de 4085k€, souscrit auprès de la BESV (BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE), arrivé à son terme au cours de l'exercice. Le solde du prêt est destiné à financer les besoins en trésorerie du Groupe.

Le financement de l'opération TOUR DU FORUM a été assuré par une avance en compte courant consenti par EURASIA GROUPE, maison mère de EFI.

4.3.3. ÉVOLUTION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
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	0
Variation du périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-293
Solde au 31 décembre 2015	34 518
Acquisition	109
Cession	-210
Variation du périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 211
Solde au 31 décembre 2016	37 628

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 2014	8 028	0	156	26 040	34 224
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
Acquisition	109				109
Cession	210				210
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				3 211	3 211
Solde au 31 décembre 2016	7.827	0	156	29 545	37 628

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 2015	3 965
Acquisitions	3
Cessions	0
Avances et acomptes	-384
Dotations	-103
Variation du périmètre	-407
Solde au 31 décembre 2016	3 074

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 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Stocks immobiliers	10 043	0	10 043	7 864
Total stocks	10 043	0	10 043	7 864

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)
- La SNC « Tour du forum » (ensemble immobilier à Sarcelles).

4.3.7 CREANCES

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Clients et comptes rattachés	2 945	- 243	2 701	5 559
Autres créances	3 603	0	3 603	3 048
<i>Avances et acomptes sur commandes</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	<i>387</i>		<i>387</i>	<i>0</i>
<i>Autres créances</i>	<i>3 204</i>		<i>3 204</i>	<i>3 027</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>12</i>		<i>12</i>	<i>21</i>
Total des créances d'exploitation	6 548	- 243	6 305	8 647

4.3.8 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2016, 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 /12/2016	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + cinq ans	Partie courante
Emprunts bancaires	17 837	17 106	10 844	6 262	731
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	224	0	0	0	224
Comptes courants	5 554	5 554	5 554	0	19
Dépôts de garantie	391	391	391	0	448
Autres dettes Financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	24 006	23 051	16 789	6 262	955

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 /12/2016	Taux fixe	Taux variable	Non rémunérée
Emprunts bancaires	17 837	17 837	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	224	0	224	0
Comptes courants	5 554	0	0	5 554
Dépôts de garantie	391	0	0	391
Autres dettes	0	0	0	0
Total des dettes financières	24 006	17 837	224	5 945

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

Vos Commissaires aux comptes vous feront part, dans leurs rapports, de ses appréciations sur les comptes consolidés du groupe formé par EFI et ses filiales.

5 INFORMATIONS ET DONNÉES COMPTABLES PRESENTEES

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

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

6 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

6.1 CAPITAL SOCIAL

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 2016, 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. Cette dépréciation a été maintenue.

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

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2016 :

Actionnaires	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
EURASIA GROUPE	47 367 163	70,00%	94 734 326	70,00%
MORGAN LI INVESTMENT GROUP	20 188 756	29,83%	40 377 512	29,85%
TOTAL	67 556 169	99,83 %	135.111.838	99,85 %
Nombre total d'actions composant le capital et nombre total de droits de vote théoriques	67. 667. 348	100,0%	135.306.696	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 12.1 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 juillet 2016, le cours de l'action EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI a évolué comme suit :



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

L'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2016 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 2016, 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 2018, n'a encore jamais été mise en œuvre par le Conseil d'Administration à la date d'élaboration du présent rapport.

6.3.6 FRANCHISSEMENT DE SEUILS

En application des dispositions de l'article 233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons que la Société n'a eu connaissance d'aucun franchissement de seuils au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

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 2016, 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 2016, 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 EXERCEES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

Nous vous rappelons par ailleurs qu'au 31 décembre 2016, le Conseil d'administration d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI était composé de 5 administrateurs.

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. WANG Hsueh Sheng	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE</i> <i>Gérant des sociétés suivantes : S.ARL CORTEL, S.ARL 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 S.ARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY, SNC la tour du Forum et la S.ARL BONY A, JIMEI EUROPE, SCI CENTRE EURABAT</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 S.ARL, MTL INDEX S.ARL</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 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 2017, 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 2016.

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 FONCIERE 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 2016.

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 2016:

	- 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	0	9 185	0	9 185
Montant total ³ TTC	0	9 185	0	9 185

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
--------------------------------	-------	-------	---	--------

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 2016:

	- 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	0	4 693	0	4 693
Montant total ³ TTC	0	4 693	0	4 693

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

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

12.1 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 2017, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES LA SOCIETE EN EUROS

Exercices	2012	2013	2014	2015	2016
-----------	------	------	------	------	------

1. Situation financière en fin d'exercice

Capital social	676 673,48	676.673,48	676.673,48	676.673,48	676.673,48
Nombre d'actions émises	67.667.348	67.667.348	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	95.050	154 000
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	-146.107	-116.882	-12.686	- 51.067	- 10.427
Impôt sur les bénéfices	31 251	110	109.533	0	0
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	-177 358	- 117.142	- 98.617	- 121.219	-101 427
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 CINQ DERNIERS EXERCICES CLOS DU GROUPE
(En milliers d'euros)

Exercices	2012	2013	2014	2015	2016
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	677	677	677	677	677
Nombre d'actions Emises	67.667.348	67.667.348	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 :

Produit des activités ordinaires H.T.	4.825	4 856	16 147	13 039	6 514
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et Provisions	1.626	2 997	3 559	4 751	5 235
Impôt sur les bénéfices	- 376	-688	-957	- 504	- 1 349
Résultat après impôts, Amortissements et Provisions	1.618	2 253	2 586	1 843	3 546
Montant des bénéfices Distribués	0	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 2016,
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	Non applicable
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 2016,
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 boîtes de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2013.
Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-- traitants à une politique d'achats responsables:conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
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

Première résolution : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 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 2016, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître une perte s'élevant à – 101.427 euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulés ne comprennent aucune somme correspondant à 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 2016)*

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 2016, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2016, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 3.546 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 2016;

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 2016 ;

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 2016 se soldent par une perte de 101.427 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau ».

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 2016.

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

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

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce

pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2017, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;

- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

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

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

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

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

Septième résolution : *(Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités)*

L'assemblée générale mixte délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

**3. Comptes sociaux d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI
au 31 décembre 2016**

Comptes Annuels

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
164 BD HAUSSMANN
75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

GESTIA CONSEIL
96 boulevard Malesherbes 96 bo
75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT



ETATS FINANCIERS



BILAN ACTIF

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	650 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terreins	780 000		780 000	780 000
Constructions	1 820 000	135 994	1 684 006	1 775 006
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				363 600
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				2 559 799
Créances rattachées à des participations	8 399 923		8 399 923	6 648 164
Autres titres immobilisés	2 569 699		2 569 699	
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	14 219 622	135 994	14 083 628	12 796 568
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	184 800		184 800	53 208
Autres créances	2 779 058		2 779 058	1 493 463
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
Dont actions propres	123 428		123 428	
Disponibilités	95 245		95 245	86 301
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	3 182 531	123 428	3 059 103	1 632 972
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	17 402 154	259 422	17 142 731	14 429 540



BILAN PASSIF

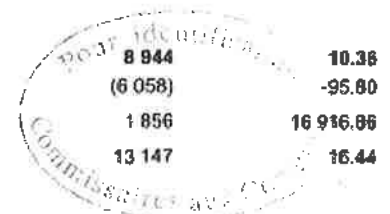
Passif

Rubriques		Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	Dont versé	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		(1 679 885)	(1 558 666)
RESULTAT DE L'EXERCICE		(101 427)	(121 218)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Capitaux propres	171 667	273 094
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
	Autres fonds propres		
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		112 271	167 391
Emprunts et dettes financières divers	Dont emprunts participatifs	16 706 242	13 900 237
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		49 335	37 286
Dettes fiscales et sociales		65 316	32 532
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		38 900	28 000
Autres dettes			
Produits constatés d'avance			
	Dettes	16 971 064	14 156 446
	Ecart de conversion (passif)		
	TOTAL	17 142 731	14 429 540



DETAIL DU BILAN ACTIF

Rubrique	01/01/2016	01/01/2015	Variation	
	31/12/2016	31/12/2015	Montant	%
	12	12		
Autres immobilisations incorporelles	650 000	650 000		
208 Indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		
Terrains	780 000	780 000		
211 Terrain studio victoria	780 000	780 000		
Constructions	1 684 006	1 775 006	(91 000)	-5.13
213 Construction Studio Victoria	1 820 000	1 820 000		
2813 Amortis victoria	(135 994)	(44 994)	(91 000)	-202.25
Immobilisations en cours		383 600	(383 600)	-100.00
231 SCI BUPORT /Association Réussite		383 600	(383 600)	-100.00
Autres participations		2 559 799	(2 559 799)	-100.00
2611 Titre SNC EURASIA		99 999	(99 999)	-100.00
2612 Titre SNC BONY		19 800	(19 800)	-100.00
2613 Titre SCI DUBLIN		30 000	(30 000)	-100.00
2614 Titres JARDIN DU BAILLY		410 000	(410 000)	-100.00
2615 Titre ZEN REAL ESTATE		2 000 000	(2 000 000)	-100.00
Créances rattachées à des participations	8 399 823	6 648 164	1 751 780	26.35
26801 Créance SNC BONY		3 288 124	(3 288 124)	-100.00
26802 Créance SCI DUBLIN		37 859	(37 859)	-100.00
26804 Créance SCI HD		1 224 240	(1 224 240)	-100.00
26805 Créance SNC JARDIN BAILLY		1 686 717	(1 686 717)	-100.00
26806 Créance ZEN REAL		411 225	(411 225)	-100.00
2050.BB Valeur saisie	8 399 823		8 399 823	
Autres titres immobilisés	2 569 699		2 569 699	
2050.BD Valeur saisie	2 569 699		2 569 699	
Actif immobilisé	14 083 628	12 796 568	1 287 060	10.06
Clients et comptes rattachés	184 800	53 208	131 592	247.32
418 Clients FAE	184 800	53 208	131 592	247.32
Autres créances	2 779 058	1 493 463	1 285 595	86.08
44567 Crédit de TVA à reporter	22 045	10 790	11 255	104.31
44568 Complément Tva deductib	1 570	2 248	(678)	-30.16
44583 Tva rembt demandé		90 000	(90 000)	-100.00
44586 Tva sur Fnp	6 692	4 000	2 692	67.30
455 EURASIA GROUPE /EFI	2 748 751	1 386 425	1 362 326	98.26
Valeurs mobilières de placement				
602 Actions propres	123 428	123 428		
6902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		
Disponibilités	95 246	88 301	8 944	10.36
5121 BRED	265	6 324	(6 058)	-95.80
5123 ICBC	1 867	11	1 856	16 916.86
5187 Intérêts courus à recevoir	93 113	79 966	13 147	16.44



Actif circulant & charges constatées d'avance	3 059 103	1 632 972	1 426 131	87,33
Total général	17 142 731	14 429 540	2 713 191	18,80



DETAIL DU BILAN PASSIF

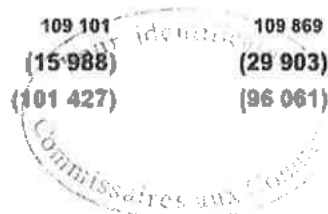
Rubrique	01/01/2016	01/01/2015	Variation	
	31/12/2016	31/12/2015	Montant	%
	12	12		
Capital social ou individuel	676 673	676 673		
1013 Capital souscrit - appelé, versé	676 673	676 673		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591		
1041 Primes d'émission	990 000	990 000		
1043 Primes d'apport	13 591	13 591		
Ecarts de réévaluation	272 714	272 714		
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		
Report à nouveau	(1 679 885)	(1 558 666)	(121 219)	-7.78
119 Report à nouveau (solde débiteur)	(1 679 885)	(1 558 666)	(121 219)	-7.78
Résultat de l'exercice	(101 427)	(121 219)	19 792	16.33
Capitaux propres	171 667	273 094	(101 427)	-37.14
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	112 271	157 381	(45 120)	-28.67
5122 CIC	3 170	47 522	(44 352)	-93.33
5185 Intérêts courus à payer	109 101	109 859	(758)	-.70
Emprunts et dettes financières divers	16 705 242	13 900 237	2 805 005	20.18
1711 Créance SCI DUBLIN	43 701	43 701		
1712 Dettes liées à des part Centre Eurasia	13 508 293	10 986 860	2 521 432	22.95
45501 MORGAN LEE	3 153 248	2 913 377	239 872	8.23
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 335	37 286	12 049	32.32
401 Fournisseur	9 185	13 286	(4 102)	-30.87
408 Fournisseur FNP	40 151	24 000	16 151	67.30
Dettes fiscales et sociales	65 316	32 532	32 784	100.77
444 Etat - Impôts sur les bénéfices		23 664	(23 664)	-100.00
44587 Tva sur fact	30 800	8 868	21 932	247.32
4486 Taxe foncière	34 516		34 516	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	38 900	29 000	9 900	34.14
404 Fournisseur sur immobilisation	38 900	29 000	9 900	34.14
Total des dettes & comptes de régularisation	16 971 064	14 156 446	2 814 618	19.88
Total général	17 142 731	14 429 540	2 713 191	18.80



COMPTE DE RESULTAT



Rubriques	France	Etranger	Montant K	Montant M€
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	154 000		154 000	95 050
Chiffre d'affaires net	154 000		154 000	95 050
Production stockée				44 340
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				0
		Produits d'exploitation	154 000	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			113 523	159 388
Impôts, taxes et versements assimilés			34 916	75
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			91 000	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	238 439	205 549
		RESULTAT D'EXPLOITATION	(85 439)	(66 158)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Parte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			93 113	79 966
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	93 113	79 966
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			109 101	109 869
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
		Charges financières	109 101	109 869
		RESULTAT FINANCIER	(15 988)	(29 903)
		RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(101 427)	(96 061)

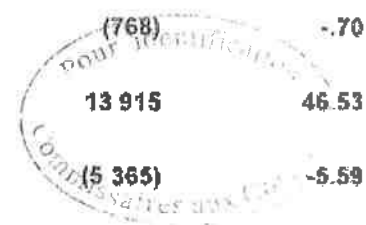


Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
	Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			0	1 493
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
			0	1 493
	RESULTAT EXCEPTIONNEL		(0)	(1 493)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices				23 684
			247 113	219 356
			348 540	340 575
			(101 427)	(121 219)



DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

Rubrique	01/01/2016	01/01/2015	Variation	
	31/12/2016	31/12/2015	Montant	%
	12	12		
Production vendue de services	154 000	95 050	58 950	62.02
706 Refacturation frais administration	44 340	95 050	(50 710)	-53.35
708 Fee Refacturation charges administrative	109 660		109 660	
Chiffres d'affaires nets	154 000	95 050	58 950	62.02
Production stockée		44 340	(44 340)	-100.00
7135 Refacturation charges administrative		44 340	(44 340)	-100.00
Autres produits			0	-100.00
758 Produits divers de gestion courante			0	-100.00
Total des produits d'exploitation	154 000	139 390	14 610	10.48
Autres achats et charges externes	113 523	159 388	(45 865)	-28.78
6051 Fournitures non stockables (eau, énergie,...)	1 904	822	882	106.53
6101 CIC SGT		173	(173)	-100.00
61811 Abonnement BRED		210	(210)	-100.00
6226 Honoraires	70 338	121 507	(51 169)	-42.11
6227 Frais d'actes et de contentieux	39 805	34 858	3 946	11.32
627 Services bancaires et assimilés	2 476	1 718	758	44.10
Impôts, taxes et versements assimilés	34 916	75	34 841	46 454.67
63511 CVAE	400	75	325	433.33
63512 Taxe Foncière	34 516		34 516	
Amortissements des immobilisations	91 000	44 894	46 006	102.25
68112 Dot amortis corporelles	91 000	44 894	46 006	102.25
Autres charges		1 091	(1 091)	-100.00
658 Autres charges de gestion courante		1 091	(1 091)	-100.00
Total des charges d'exploitation	239 439	205 549	33 890	16.49
Résultat d'exploitation	(85 439)	(66 158)	(19 280)	-29.14
Produits financiers de participation	93 113	79 966	13 147	16.44
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	93 113	79 966	13 147	16.44
Total des produits financiers	93 113	79 966	13 147	16.44
Intérêts et charges assimilés	109 101	109 869	(768)	-0.70
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	109 101	109 869	(768)	-0.70
Total des charges financières	109 101	109 869	(768)	-0.70
Résultat financier	(15 988)	(29 903)	13 915	46.53
Résultat courant avant Impôts	(101 427)	(96 061)	(5 365)	-5.59



Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 493	(1 493)	-99.98
671	Charges exceptionnelles sur opérations de			3.13
6712	Charges non déductibles	1 493	(1 493)	-100.00
Total des charges exceptionnelles		1 493	(1 493)	-99.98
Résultat exceptionnel		(1 493)	1 493	99.98
Impôts sur les bénéfices		23 664	(23 664)	-100.00
Total des produits	247 113	219 356	27 757	12.65
Total des charges	348 540	340 575	7 965	2.34
Bénéfice ou perte	(101 427)	(121 219)	19 792	16.33



ANNEXES



PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(DECRET N°83-1020 DU 29-11-1983 ART 7,21 DEBUT24-1124-2 ET 24-3)

ANNEXEE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Préambule

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2016 présente un total de 17 142 731 €
Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse une perte nette comptable de 101 427 €

Principes comptable, méthode d'évaluation

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologués par arrêté ministériel du 26 décembre 2016

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 concernent

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

Conformément aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts-Comptables

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

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

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

1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

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

2-Immobilisations financières

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

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

- 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 étrangère 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 mobilière de placement et disponibilité

Au 31 décembre 2016, la société détient 14000 titres de ses propres actions inscrits 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 2016

5- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2015 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisées au cours de l'exercice 2016

6- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés

FAITS CARACTERISTIQUES

A la clôture des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015, le poste immobilisation en cours était de 383 600 €, la créance a été ré imputée à la société SA EURASIA GROUPE

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2015, était de 6 648 164 € (dont 3 288 124 € au titre de la SNC BONY

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2016, est de 8 399 923 €, la variation porte essentiellement sur le financement de la nouvelle filiale SNC TOUR DU FORUM, pour un montant de 2 781 501 €

Le poste Dettes liées à des participations au 31 décembre 2015, était de 10 966 860 €

Le poste Dettes liées à des participations au 31 décembre 2016, est de 13 508 293 €

Le compte courant de la société SA EURASIA GROUPE était débiteur au 31 décembre 2015 de 1 386 425 €

Le compte courant de la société SA EURASIA GROUPE est débiteur au 31 décembre 2016 de 2 748 751 €

Il est rappelé que l'ensemble des dettes et créances ont fait l'objet d'un financement en intérêt à payer ou à recevoir pour un taux de 1% calculé au prorata-temporis



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 €
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
Total	67 667 348			67 667 348	0.01 €



FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie Par la société	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
---	----------------	------------------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------	---	--------------------	-----------------------------------

SNC EURASIA	100 000	5 361 662	99	99 999	99 999	-13 508 293	3 771 889	1 764 032
SCI DUBLIN	1 500	51 777	50	30 000	30 000	-43 701	3 374	70 472
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	-261 293	100	410 000	410 000	1 687 225	622 193	-26 682
SNC BONY	20 000	-298 763	99	19 800	19 800	2 446 715	2 025 268	170 483
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	-1 099 937	100	2 000 000	2 000 000	645 359	530 991	-954 968

SCI TOUR DU FORUM	10 000		99	9 900	9 900	2 781 501		
SARL BONY A	7 974 500		0.0025	200	200			

Filiales et participations détenues indirectement	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie Par la société	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
---	----------------	------------------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------	---	--------------------	-----------------------------------

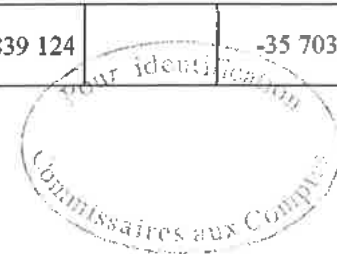
Détenue par
SCI BONY

SARL BONYA	7 974 500		99.75					
------------	-----------	--	-------	--	--	--	--	--

SCI QUAI LUCIEN LEFRANC	100	-69 995	33	135 003	135 003		499 250	219 439
-------------------------	-----	---------	----	---------	---------	--	---------	---------

Détenue par
SNC CENTRE EURASIA

SCCV HD	50%	-116 768	50	50 000	50 000	839 124		-35 703
---------	-----	----------	----	--------	--------	---------	--	---------



PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotation	Diminution reprise	Montant fin d'exercice
Autres provision pour dépréciation	123 428			123 428
TOTAL GENERAL	123 428			123 428



IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, créations, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	650 000		
Terrains	780 000		
Constructions sur sol propre	1 820 000		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
immobilisations corporelles en cours	383 600		
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	3 633 600		
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	6 648 164		5 462 859
Autres titres immobilisés	2 559 799		9 900
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	9 207 963		5 472 759
TOTAL	12 841 563		5 472 759

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			650 000	
Terrains			780 000	
Constructions sur sol propre			1 820 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Emballages récupérables et divers				
immobilisations corporelles en cours		383 600		
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles		383 600	2 600 000	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		3 711 099	8 399 923	
Autres titres immobilisés			2 569 699	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		3 711 099	10 969 622	
TOTAL		4 094 699	14 219 622	





AMORTISSEMENTS

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

Rubrique	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Freis d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Concessions sur sol propre	44 994	91 000		135 994
Concessions sur sol d'autrui				
Constructions (mat. générales, agencements et aménagements)				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Mat. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	44 994,44	91 000,00		135 994,44
TOTAL	44 994,44	91 000,00		135 994,44



Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Rubriques	Dotations			Reprises		Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels	Différentiel de durée	Mode dégressif	
Frais d'établissement et de développement						
Autres immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Constructions installations gales						
Inst techniques et outill. indusl.						
Inst gales, agencements et divers						
Matériel de transport						
Mat du bureau, inter. et mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Total des ventilations immos.						
Frais d'acquisition de titres de participation						
TOTAL GENERAL						
	TOTAL DES DOTATIONS	TOTAL DES REPRISES		DOTATIONS - REPRISES		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réportées sur plusieurs exercices

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'émission d'emprunt à élargir				
Primes de remboursement des obligations				



ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	8 399 923	8 399 923	
Total de l'actif immobilisé	8 399 923	8 399 923	
Autres créances clients	184 800	184 800	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	30 307	30 307	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Groupes et associés	2 748 751	2 748 751	
Total de l'actif circulant	2 963 858	2 963 858	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	11 363 781	11 363 781	

Etat des dettes

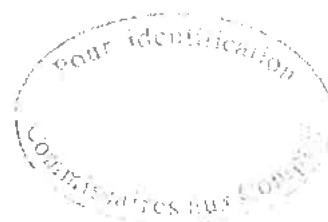
Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
- à plus de 1 an à l'origine	112 271	112 271		
Emprunts et dettes financières divers	13 551 994	13 551 994		
Fournisseurs et comptes rattachés	49 335	49 335		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Taxe sur la valeur ajoutée	30 800	30 800		
Autres impôts, taxes et assimilés	34 516	34 516		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	38 900	38 900		
Groupes et associés	3 153 248	3 153 248		
TOTAL	16 971 064	16 971 064		



CHARGES A PAYER

Montant des charges 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	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	40 151
Dettes fiscales et sociales	34 516
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	109 101
Autres dettes	
TOTAL	183 768



PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
<u>Immobilisations financières</u>	
- Créances rattachées à des participations	
- Autres immobilisations financières	
<u>Créances</u>	
- Créances clients et comptes rattachés	184 800
- Autres créances	
dont avoirs à recevoir	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	184 800



ETATS DE GESTION



RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Résultat 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	676 673
Actions ordinaires	67 667 348	67 667 348	67 667 348	67 667 348	67 667 348

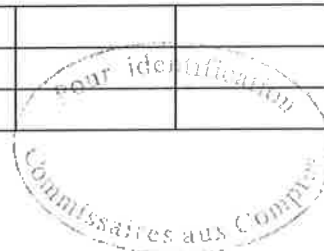
Opérations et résultats de l'exercice

Chiffre d'affaires hors taxes	154 000	95 050			
Résultat avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	-10 427	-52561	10 916	-117 142	-146 107
Impôts sur les bénéfices		23 664		110	31 251
Résultat après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	-101 427	-121 219	10 916	-117 142	-177 358

Résultat par actions

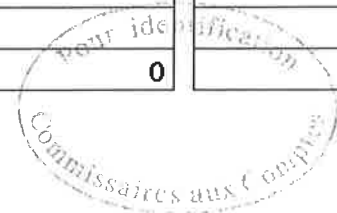
Résultat avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions					
---	--	--	--	--	--

Résultat après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions					
---	--	--	--	--	--



Résultat fiscal avec intégration des Filiales
--

Rubriques	% détention	Bénéfice	Perte
EFI			101 427
Résultat des filiales			
SNC CENTRE EURASIA	99	1 780 323	
SCI DUBLIN	50	35 236	
SCI BONY	99	209 613	
SCI JARDIN DU BAILLY	100		24 327
EURASIA GESTION PATRIMOINE	100		954 968
SCCV HD	50		17 852
Total résultat des filiales		2 025 172	997 147
Résultat de l'exercice			926 599
Déficit restant à reporter au titre de l'exercice précédent			23 705 920
Déficit imputé au titre de l'exercice			926 599
Report déficitaire restant à imputer			22 779 320
Résultat Fiscal de l'exercice		0	



**4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
au 31 décembre 2016**

Expertises & Services
80, rue Cardinet
75017 PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

Bouton et Associés
9, rue Roger BACON
75017 PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

**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 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons établi en date du 15 mai 2017, 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 6 juin 2017, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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

Les estimations comptables concourant à la préparation des comptes ont été réalisées dans un environnement incertain, lié à la crise des finances publiques de certains pays de la zone euro. Cette crise s'accompagne d'une crise économique et de liquidité, qui rend difficile l'appréhension des perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce 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.

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

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

Fait à Paris, le 15 juin 2017

Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services


P. RIMMER

Bouton et Associés
Bouton et Associés
SOCIÉTÉ DE COMPTES
9, rue Roger Bacon 75011 PARIS
Téléphone BOUTON 80 00 38
e-mail: at@boul@boutonassociés.fr
cb@bouton@boutonassociés.fr
Siret: 354 994 654 00015

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

Expertises & Services
80, rue Cardinet
75017 PARIS

Bouton et Associés
9, rue Roger BACON
75017 PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

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 2016

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 2016

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

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui font l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Entité cocontractante et personne concernée	M. Hsueh Sheng WANG : Président du Conseil d'Administration de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS Gérant de la société civile TOUR DU FORUM
Nature et objet	Convention de gestion de trésorerie signée en date du 22 avril 2016 entre EURASIA GROUPE, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS et la société TOUR DU FORUM. Le montant des avances susceptibles d'être mises à la disposition des sociétés est arrêté à 10 000 000 euros. La rémunération de ces avances est arrêtée au taux de 1%.
Motifs justifiant de son intérêt pour la société	Les avances à la filiale lui ont permis de faire l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à SARCELLES au 2, Avenue du 8 mai 1945 et Boulevard Henri Poincaré moyennant u prix de 2.7M€ (acte notarié).
Modalités	Créance rattachée : 2 781 501 euros (Actif)

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 31/12/2016.

Au 31/12/2016, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 2 748 751.10 Euros.

Au 31/12/2016, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 27 989 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 :

- CENTRE EURASIA
- 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 31/12/2016.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2016 :

SNC CENTRE EURASIA	Créiteur	13 508 292.76 Euros
SNC BONY	Débiteur	2 446 714.93 Euros
SCI DUBLIN	Créiteur	43 701.23 Euros
SCCV HD	Débiteur	839 123.60 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	1 687 225.24 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Débiteur	645 358.99 Euros

Au 31/12/2016, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SNC CENTRE EURASIA	Charge	109 101 Euros
SNC BONY	Produit	32 823 Euros
SCI DUBLIN	Produit	0 Euros
SCCV HD	Produit	11 512 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	15 101 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Produit	5 688 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.

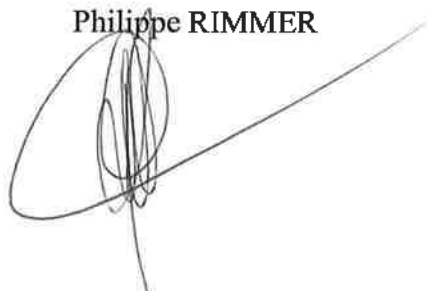
Au 31/12/2016, les apports en compte courant créiteur s'élevaient à 3 153 248.19 Euros.

Fait à Paris, le 15 juin 2017

Les commissaires aux comptes

Expertises & Services

Philippe RIMMER



Bouton et Associés

Christian BOUTON
Bouton et Associés
SOCIETE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES
9, rue Roger Bacon - 75017 PARIS
Téléphone / 01 43 80 00 38
e-mail: ateboul@boutonassociés.fr
cbouton@boutonassociés.fr
Siret: 350 094 694 00055

**6. Comptes consolidés d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI
au 31 décembre 2016**

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2016**

Comptes consolidés au 31 décembre 2016

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecarts d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	40 702	38 482
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		217	144
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		40 920	38 626
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	10 043	7 864
Clients et comptes rattachés	7.5	2 701	5 599
Autres actifs courants	7.5	3 603	3 048
Trésorerie et équivalents		1 143	815
Total actifs courants		17 491	17 326
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		58 410	55 952

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		10 285	8 429
Résultat part du Groupe		3 521	1 858
Capitaux propres – part du Groupe		15 486	11 967
Intérêts minoritaires		174	128
Total capitaux propres (1)		15 661	12 094
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	15 968	17 922
Impôts différés		5 182	3 834
Autres passifs non courants	7.8	1 010	1 011
Total passifs non courants (2)		22 160	22 767
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		2 378	2 289
Autres dettes financières	7.7	8 038	5 410
Fournisseurs et comptes rattachés		4 693	6 660
Autres passifs courants	7.8	5 481	6 732
Total passifs courants (3)		20 589	21 091
TOTAL GENERAL (1 à 3)		58 410	55 952

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	6 514	13 039
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 292	-2 381
Frais de personnel		-8	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-103	-54
Dotations aux provisions d'exploitation		-234	-2 350
Autres charges	7.10	-2 093	-5 517
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		3 211	293
Résultat opérationnel		5 994	3 030
Charges Financières	7.11	-1 172	-781
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		73	98
Résultat avant impôt		4 895	2 347
Impôts	7.12	-1 349	-504
Résultat net de la période		3 546	1 843
Part des minoritaires		26	-15
Part de la société mère		3 521	1 858
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,05	0,03
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,05	0,03

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	30/06/2015
Résultat de l'exercice		3 546	1 013
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		3 546	1 013

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	30/06/2015
Résultat net consolidé		3 546	1 013
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		3 546	1 013

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2015	677	1 004	0	8 427	1 857	128	12 094
Résultat global consolidé					3 521	26	3 546
Affectation du résultat				1 857	-1 857		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers						20	20
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2016	677	1 004	0	10 285	3 521	174	15 661

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé		3 546	1 843
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations		264	2 306
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-3 211	-293
Impôts différés		1 349	480
Capacité d'autofinancement		1 948	4 336
Var. stocks		-2 179	1 353
Var. créances clients		2 769	2 002
Var. Autres actifs courants		-555	2 046
Var. dettes fournisseurs		-1 967	-114
Var. autres passifs courants		-1 251	-3 727
Variation nette des actifs et passifs courants		-3 183	1 562
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-1 234	5 898
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-109	-1 007
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	998	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	-148
Var. autres passifs non courants	7.15	-1	-2 616
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		888	-3 771
Emprunts obtenus	7.16	8 500	0
Remboursements d'emprunts		-7 440	-718
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-468	-2 286
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		592	-3 004
Variation nette de trésorerie		246	-877
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		673	1 549
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	919	673

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2016

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 semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2016 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2016.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2016, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2016, 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 EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE), propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 5926 m², situé à Reuil-Malmaison.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, sont survenus les faits marquants suivants :

1. TOUR DU FORUM

Le groupe a constitué la société « TOUR DU FORUM », société en nom collectif détenue par EFI et EURASIA GESTION PATRIMOINE, respectivement à hauteur de 90% et 10%.

La société a pour objet l'acquisition et/ou la construction et/ou la réhabilitation de tous terrains, immeubles et droits immobiliers en vue de leur revente, location ainsi que la gestion de tous ensembles immobiliers.

La SNC « TOUR DU FORUM » a acquis un ensemble immobilier situé à Sarcelles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 2 700k€.

2. 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 mois d'octobre 2016, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs lots représentant une superficie globale de 6637m² pour un montant total de 3317k€.

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

3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000). Depuis 2014, la société a réalisé huit opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 703 k€ dont deux ont été résiliées au cours de l'exercice 2016.

4. BONY A

La SARL « BONY A » est une nouvelle filiale créée à l'occasion d'une opération de refinancement auprès de la banque SAAR.

Cette société est détenue à hauteur de 99,75% par « BONY ». Le reste du capital étant détenue par « EURASIA GROUPE SA » et « EFI ».

« BONY A » a bénéficié d'un apport en nature d'une partie des biens immobiliers détenus par « BONY ».

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers)

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- Le Groupe a obtenu un prêt de 8500k€ auprès de la banque SAAR LB. Ce financement a permis notamment de rembourser l'emprunt souscrit initialement auprès du CIC (2774k€) et l'emprunt in fine d'un montant de 4085k€, souscrit auprès de la BESV (BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE), arrivé à son terme au cours de l'exercice. Le solde du prêt est destiné à financer les besoins en trésorerie du Groupe.
- Le financement de l'opération TOUR DU FORUM a été assuré par une avance en compte courant consenti par EURASIA GROUPE, maison mère de EFI.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2016

Néant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2016, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2016, sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2016 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1 er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies – Cotisations des membres du personnel », publiés le 9 janvier 2015 ; Ces amendements limités s'appliquent aux cotisations des membres du personnel à des régimes à prestations définies. L'objectif des amendements est de clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel, par exemple, les contributions des membres du personnel qui sont calculées en fonction d'un pourcentage fixe du salaire. Ces contributions peuvent être comptabilisées comme une réduction du coût des services rendus de la période pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'être affectées aux périodes de service.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012), adoptée par l'Union européenne le 9 janvier 2015 ; L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne sont pas déjà incluses dans un autre projet.
- Amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes », adoptée par l'Union européenne le 24 novembre 2015 ; cet amendement précise que l'acquisition d'intérêt dans une « Joint Operation », qui constitue un « business » au sens d'IFRS 3, doit être comptabilisée selon les principes d'IFRS 3, sauf exceptions.
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables », adoptée par l'Union européenne le 2 décembre 2015 ; cet amendement précise que l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels n'est pas appropriée.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014), adoptée par l'Union européenne le 15 décembre 2015 ; Ces amendements portent sur les normes IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 et IAS 34.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union européenne le 18 décembre 2015. Ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel et à tenir compte de la notion de matérialité pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

L'entrée en vigueur de ces normes et interprétations n'a pas impacté les comptes du Groupe EFI au 31 décembre 2016.

Le Groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2016 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », adopté par l'Union européenne le 22 septembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et IAS 11 « Contrats de Construction ». IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. Pour le groupe, cette norme pourrait avoir des incidences sur les activités de promotion immobilière, dont l'analyse est en cours.
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016. La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1er janvier 2018. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité sur les comptes.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ». L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs
- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie
- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ». Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.
- Amendements à IFRS 15. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires
- IFRS 16 « Contrats de location » ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue en 2017. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), publié le 8 décembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2017 ou 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union

européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.

- Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », publié le 8 décembre 2016 ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.

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

5.1. BASE D'ÉVALUATION

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

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

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

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

- Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2016. 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

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable,

qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

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

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

Au 31 décembre 2016, 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,
- 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 INCLUSES 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 leurs prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminués du cumul des amortissements.

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

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

5.8 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.

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% intérêt
			31/12/2016
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99,99%
SCI BONY	539 396 127	IG	99,00%
BONY A	825 359 482	IG	97,75%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%
H.D.	790 681 399	IG	50,00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)	751 237 025	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33,33%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

La « SNC TOUR DU FORUM » et la SARL « BONY A », créés au cours de l'exercice, sont entrés dans le périmètre de consolidation.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 10 sociétés au 31 décembre 2016. Deux sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation :

- SNC TOUR DU FORUM.
- BONY A

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 2016.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2015	34 518
Acquisitions	109
Cessions	-210
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 211
Solde au 31 décembre 2016	37 628

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 2015	8 028	0	156	26 334	34 518
Acquisitions					0
Cessions	210				210
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	185			3 026	3 211
Solde au 31 décembre 2016	8 003	0	156	29 360	37 518

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

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2015	3 965
Acquisitions	3
Cessions	0
Avances et acomptes	-384
Dotations	-103
Divers	-407
Solde au 31 décembre 2016	3 074

L'ensemble immobilier acquis par la SNC TOUR DU FORUM a été classé en stocks.

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
stocks immobiliers	10 043	0	10 043	7 864
Total des stocks	10 043	0	10 043	7 864

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

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2015	1 661	84	3 661	0	2 458	7 864
+ Variation de périmètre						0
+ Coûts d'achats / travaux	124		132	2 781	612	3 649
- Coût de revient ventes	-1 470					-1 470
Stocks au 31/12/2016	315	84	3 793	2 781	3 070	10 043

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Clients et comptes rattachés	2 945	-243	2 701	7 221
Autres créances	3 603	0	3 603	1 426
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	387		387	1 046
<i>Autres créances</i>	3 204		3 204	359
<i>Charges constatées d'avance</i>	12		12	21
Total des créances d'exploitation	6 548	-243	6 305	8 647

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
31/12/2016					
Actifs financiers non courants		217			217
Stocks				10 043	10 043
Clients et comptes rattachés				2 701	2 701
Autres actifs courants			3 603		3 603
Trésorerie et équivalents	1 143				1 143
Total des actifs financiers	1 143	217	3 603	12 744	17 708
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

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2016, 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 2016, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2016.

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 2016.

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

en nbre d'actions	31/12/2015	31/12/2016
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. et de la quote-part détenue par EURASIA GROUPE dans la société BONY A.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	Solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	17 837	17 106	10 844	6 262	731
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	224	0	0	0	224
Comptes courants	5 554	5 554	5 554	0	0
Dépôts de garantie	391	391	391	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	24 006	23 051	16 789	6 262	955

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

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	26	157	548	731
Contrats location financement				0
Concours bancaires	224			224
Comptes courants			0	0
Dépôts de garantie			0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	250	157	548	955

7.7.3. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2016	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	17 837	17 837	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	224	0	224	0
Comptes courants	5 554	0	0	5 554
Dépôts de garantie	391	0	0	391
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	24 006	17 837	224	5 945

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	1 994	0	0	0	1 994
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 050	1 010	1 010	0	40
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	697	0	0	0	697
Produits constatés d'avance	2 751	0	0	0	2 751
Total des autres passifs	6 491	1 010	1 010	0	5 481

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2016	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	24 006			24 006
Fournisseurs	CA	4 693			4 693
Autres dettes	CA	6 491			6 491
Total des passifs au 31/12/2016	0	35 190	0	0	35 190

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	2 582	3 022
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 932	10 017
Total des produits des activités ordinaires	6 514	13 039

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Charges externes	1 149	4 007
Impôts et taxes	944	1 510
Total des autres charges	2 093	5 517

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	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 183	795
Intérêts des comptes courants d'associés	-11	-14
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	1 172	781
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)	1 172	781

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Impôts exigibles	0	24
Impôts différés	1 349	480
Impôts	1 349	504

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

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	3 521	1 858
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 (€)	0,05	0,03
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,05	0,03

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement (valeur historique)	109	0
Cession Immeubles de placement	-210	0
Autres immobilisations	-404	1 192
Remboursement avances	-384	-185

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les autres passifs sont restés relativement stables entre décembre 2015 et décembre 2016

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe a souscrit un emprunt d'un montant de 8500k€ auprès de la Banque SAAR et a procédé au remboursement de ses emprunts auprès du CIC et BESV

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2016.

7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Le Groupe EFI a procédé au remboursement :

- de sa dette résiduelle dans le cadre de l'opération Saint-Vrain. Le montant restant dû au 31 décembre 2015 s'élevait à 300k€.
- de l'avance « Armand Tessan » dont le montant s'élevait à 282k€ au 31 décembre 2015.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2016	31/12/2015
Banques actif	1 143	815
Banques passif	224	142
Total	919	673

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	37 571	18	3 114	40 702
Autres actifs financiers	201	17	0	217
Impôts différés				0
Total actifs non courants	37 772	34	3 114	40 920
Actifs courants				0
Stocks	84	9 959	0	10 043
Clients et comptes rattachés	309	2 386	6	2 701
Autres actifs courants	292	495	2 816	3 603
Trésorerie et équivalents	758	383	2	1 143
Total actifs courants	1 444	13 223	2 824	17 491
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	39 215	13 257	5 938	58 410

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	6 781	4 987	-1 483	10 285
Résultat part du Groupe	3 248	376	-103	3 521
Capitaux propres – part du Groupe	10 029	5 363	94	15 486
Intérêts minoritaires	160	14		174
Total capitaux propres	10 189	5 378	94	15 661
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	10 649	2 406	2 913	15 968
Impôts différés	5 182	0	0	5 182
Autres passifs non courants	1 010	0	0	1 010
Total passifs non courants	16 841	2 406	2 913	22 160
Passifs courants				0
Autres provisions	0	2 378	0	2 378
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	5 168	212	2 658	8 038
Fournisseurs et comptes rattachés	156	4 449	88	4 693
Autres passifs courants	903	4 495	83	5 481
Total courants	6 226	11 534	2 829	20 589
TOTAL GENERAL	33 256	19 317	5 837	58 410

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 560	3 949	5	6 514
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	29	-1 321	0	-1 292
Frais de personnel	-8	0	0	-8
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	-4	-91	-103
Dotations aux provisions d'exploitation	-146	-88	0	-234
Autres charges	-1 093	-851	-148	-2 093
Juste valeur des actifs	3 211	0	0	3 211
Résultat opérationnel	4 543	1 685	-234	5 994
Charges Financières	-1 187	-13	28	-1 172
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	73	0	0	73
Résultat avant impôt	3 429	1 672	-206	4 895
Impôts	-1 349	0	0	-1 349
Résultat net de la période	2 080	1 672	-206	3 546

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 2016, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 153 248 euros.

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

Au 31 décembre 2016, EFI dispose d'une créance d'un montant de 2 748 751 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 à son management.
- Au 31 décembre 2016, B.C.R.G. détient une créance de 2 825 760 euros sur les sociétés du Groupe EURASIA, dont 2 225 760 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.
- Au 31 décembre 2016, GBE détient une créance de 246 000 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.

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€	2 533
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€	2 449
SCI BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	10 200
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€.	6 222
Total			21 405

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

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

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

EFI et l'ensemble de ses filiales ne détiennent pas de participations dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

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

	Taux de rendement des	Loyer en € / m ²
Max	13,57%	230,60
Min	6,43%	50,61
Moy. Pondérée	10,83%	121,97

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 2 070 K€.

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

L'emprunt SAAR Landesbank souscrit par la SCI BONY au cours de l'exercice comporte un engagement du respect de deux ratios :

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 170%. Ce ratio est le résultat des « Loyers hors taxes et hors charges (hors dépôts de garantie) devant être obtenus de l'exploitation de l'Immeuble détenu par BONY » / « Montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt (en ce compris les intérêts et amortissements) pour la période »
- Ration LTV qui ne doit pas excéder 58%. Ce ratio correspond, à une date donnée, au rapport entre, d'une part, l'encours du prêt et, d'autre part, la valeur de l'actif immobilier détenu par BONY et donné en garantie.

Les autres emprunts du Groupe ne prévoient pas 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 2016**

Expertises & Services
80, rue Cardinet
75017 PARIS

Bouton et Associés
9, rue Roger BACON
75017 PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

**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 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons établi en date du 15 mai 2017, 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 6 juin 2017, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 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, le 15 juin 2017

Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services



P. RIMMER

Bouton et Associés



C. BOUTON
Bouton et Associés
SOCIETE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES
9, rue Roger Bacon - 75017 PARIS
Téléphone : 01 43 80 00 38
e-mail : ateboul@boutonassocies.fr
cbouton@boutonassocies.fr
Siret : 350 094 694 00055

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2016**



Comptes consolidés au 31 décembre 2016

I - ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecarts d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	40 702	38 482
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		217	144
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		40 920	38 626
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	10 043	7 864
Clients et comptes rattachés	7.5	2 701	5 599
Autres actifs courants	7.5	3 603	3 048
Trésorerie et équivalents		1 143	815
Total actifs courants		17 491	17 326
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		58 410	55 952



PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		10 285	8 429
Résultat part du Groupe		3 521	1 858
Capitaux propres – part du Groupe		15 486	11 967
Intérêts minoritaires		174	128
Total capitaux propres (1)		15 661	12 094
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	15 968	17 922
Impôts différés		5 182	3 834
Autres passifs non courants	7.8	1 010	1 011
Total passifs non courants (2)		22 160	22 767
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		2 378	2 289
Autres dettes financières	7.7	8 038	5 410
Fournisseurs et comptes rattachés		4 693	6 660
Autres passifs courants	7.8	5 481	6 732
Total passifs courants (3)		20 589	21 091
TOTAL GENERAL (1 à 3)		58 410	55 952



II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	6 514	13 039
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 292	-2 381
Frais de personnel		-8	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-103	-54
Dotations aux provisions d'exploitation		-234	-2 350
Autres charges	7.10	-2 093	-5 517
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		3 211	293
Résultat opérationnel		5 994	3 030
Charges Financières	7.11	-1 172	-781
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		73	98
Résultat avant Impôt		4 895	2 347
Impôts	7.12	-1 349	-504
Résultat net de la période		3 546	1 843
Part des minoritaires		28	-15
Part de la société mère		3 521	1 858
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,05	0,03
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,05	0,03



III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	30/06/2015
Résultat de l'exercice		3 546	1 013
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		3 546	1 013

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	30/06/2015
Résultat net consolidé		3 546	1 013
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		3 546	1 013



IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2015	677	1 004	0	8 427	1 857	128	12 094
Résultat global consolidé					3 521	26	3 546
Affectation du résultat				1 857	-1 857		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers						20	20
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2016	677	1 004	0	10 285	3 521	174	15 661



V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé		3 546	1 843
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations		264	2 306
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-3 211	-293
Impôts différés		1 349	480
Capacité d'autofinancement		1 948	4 336
Var. stocks		-2 179	1 353
Var. créances clients		2 769	2 002
Var. Autres actifs courants		-555	2 046
Var. dettes fournisseurs		-1 967	-114
Var. autres passifs courants		-1 251	-3 727
Variation nette des actifs et passifs courants		-3 183	1 562
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-1 234	5 898
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-109	-1 007
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	998	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	-148
Var. autres passifs non courants	7.15	-1	-2 616
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		888	-3 771
Emprunts obtenus	7.16	8 500	0
Remboursements d'emprunts		-7 440	-718
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-468	-2 286
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		592	-3 004
Variation nette de trésorerie		246	-877
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		673	1 549
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	919	673



Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2016

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 semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2016 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2016.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2016, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.



Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2016, 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 EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE), propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 5926 m², situé à Rueil-Malmaison.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, sont survenus les faits marquants suivants :

1. TOUR DU FORUM

Le groupe a constitué la société « TOUR DU FORUM », société en nom collectif détenue par EFI et EURASIA GESTION PATRIMOINE, respectivement à hauteur de 90% et 10%.

La société a pour objet l'acquisition et/ou la construction et/ou la réhabilitation de tous terrains, immeubles et droits immobiliers en vue de leur revente, location ainsi que la gestion de tous ensembles immobiliers.

La SNC « TOUR DU FORUM » a acquis un ensemble immobilier situé à Sarcelles. Cette acquisition a été réalisée au prix de 2 700k€.

2. 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 mois d'octobre 2016, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs lots représentant une superficie globale de 6637m² pour un montant total de 3317k€.

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



3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000). Depuis 2014, la société a réalisé huit opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 1 703 k€ dont deux ont été résiliées au cours de l'exercice 2016.

4. BONY A

La SARL « BONY A » est une nouvelle filiale créée à l'occasion d'une opération de refinancement auprès de la banque SAAR.

Cette société est détenue à hauteur de 99,75% par « BONY ». Le reste du capital étant détenue par « EURASIA GROUPE SA » et « EFI ».

« BONY A » a bénéficié d'un apport en nature d'une partie des biens immobiliers détenus par « BONY ».

Après cette opération d'apport, la société « BONY » ne détient plus qu'un seul immeuble (Aubervilliers)

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- Le Groupe a obtenu un prêt de 8500k€ auprès de la banque SAAR LB. Ce financement a permis notamment de rembourser l'emprunt souscrit initialement auprès du CIC (2774k€) et l'emprunt in fine d'un montant de 4085k€, souscrit auprès de la BESV (BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE), arrivé à son terme au cours de l'exercice. Le solde du prêt est destiné à financer les besoins en trésorerie du Groupe.
- Le financement de l'opération TOUR DU FORUM a été assuré par une avance en compte courant consenti par EURASIA GROUPE, maison mère de EFI.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2016

Néant.



Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2016, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2016, sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2016 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1 er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies – Cotisations des membres du personnel », publiés le 9 janvier 2015 ; Ces amendements limités s'appliquent aux cotisations des membres du personnel à des régimes à prestations définies. L'objectif des amendements est de clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel, par exemple, les contributions des membres du personnel qui sont calculées en fonction d'un pourcentage fixe du salaire. Ces contributions peuvent être comptabilisées comme une réduction du coût des services rendus de la période pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'être affectées aux périodes de service.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012), adoptée par l'Union européenne le 9 janvier 2015 ; L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne sont pas déjà incluses dans un autre projet.
- Amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes », adoptée par l'Union européenne le 24 novembre 2015 ; cet amendement précise que l'acquisition d'intérêt dans une « Joint Operation », qui constitue un « business » au sens d'IFRS 3, doit être comptabilisée selon les principes d'IFRS 3, sauf exceptions.
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables », adoptée par l'Union européenne le 2 décembre 2015 ; cet amendement précise que l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels n'est pas appropriée.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014), adoptée par l'Union européenne le 15 décembre 2015 ; Ces amendements portent sur les normes IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 et IAS 34.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union européenne le 18 décembre 2015. Ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel et à tenir compte de la notion de matérialité pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

L'entrée en vigueur de ces normes et interprétations n'a pas impacté les comptes du Groupe EFI au 31 décembre 2016.



Le Groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2016 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », adopté par l'Union européenne le 22 septembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et IAS 11 « Contrats de Construction ». IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. Pour le groupe, cette norme pourrait avoir des incidences sur les activités de promotion immobilière, dont l'analyse est en cours.
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016. La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1er janvier 2018. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité sur les comptes.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ». L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs
- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie
- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ». Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.
- Amendements à IFRS 15. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires
- IFRS 16 « Contrats de location » ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue en 2017. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), publié le 8 décembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2017 ou 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union

européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.

- Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », publié le 8 décembre 2016 ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 2e semestre 2017.

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

5.1. BASE D'ÉVALUATION

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

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

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

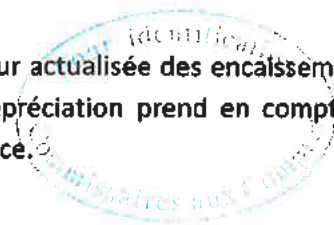
A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles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

- Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

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



- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2016. 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

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

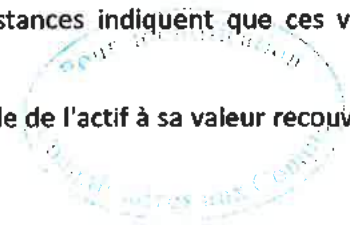
La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable,



qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

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

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

Au 31 décembre 2016, 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,
- 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 :

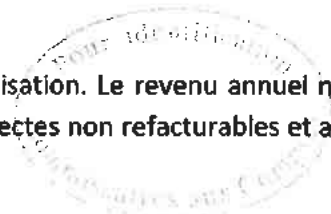
- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est 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 INCLUSES 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 leurs prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminués du cumul des amortissements.

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

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

5.8 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.

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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



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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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



Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% intérêt
			31/12/2016
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99,99%
SCI BONY	539 396 127	IG	99,00%
BONY A	825 359 482	IG	97,75%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%
H.D.	790 681 399	IG	50,00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)	751 237 025	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33,33%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

La « SNC TOUR DU FORUM » et la SARL « BONY A », créés au cours de l'exercice, sont entrés dans le périmètre de consolidation.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 10 sociétés au 31 décembre 2016. Deux sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation :

- SNC TOUR DU FORUM.
- BONY A

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 2016.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2015	34 518
Acquisitions	109
Cessions	-210
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 211
Solde au 31 décembre 2016	37 628



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 2015	8 028	0	156	26 334	34 518
Acquisitions					0
Cessions	210				210
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	185			3 026	3 211
Solde au 31 décembre 2016	8 003	0	156	29 360	37 518

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

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2015	3 965
Acquisitions	3
Cessions	0
Avances et acomptes	-384
Dotations	-103
Divers	-407
Solde au 31 décembre 2016	3 074

L'ensemble immobilier acquis par la SNC TOUR DU FORUM a été classé en stocks.

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
stocks immobiliers	10 043	0	10 043	7 864
Total des stocks	10 043	0	10 043	7 864

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

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016 s'analyse comme suit :



	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Baillly	Total
Stocks au 31/12/2015	1 661	84	3 661	0	2 458	7 864
+ Variation de périmètre						0
+ Coûts d'achats / travaux	124		132	2 781	612	3 649
- Coût de revient ventes	-1 470					-1 470
Stocks au 31/12/2016	315	84	3 793	2 781	3 070	10 043

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Clients et comptes rattachés	2 945	-243	2 701	7 221
Autres créances	3 603	0	3 603	1 426
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	387		387	1 046
Autres créances	3 204		3 204	359
Charges constatées d'avance	12		12	21
Total des créances d'exploitation	6 548	-243	6 305	8 647

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
31/12/2016					
Actifs financiers non courants		217			217
Stocks				10 043	10 043
Clients et comptes rattachés				2 701	2 701
Autres actifs courants			3 603		3 603
Trésorerie et équivalents	1 143				1 143
Total des actifs financiers	1 143	217	3 603	12 744	17 708
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

7.6. CAPITAUX PROPRES**7.6.1. Capital**

Au 31 décembre 2016, 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 2016, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2016.

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 2016.

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

en nbre d'actions	31/12/2015	31/12/2016
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. et de la quote-part détenue par EURASIA GROUPE dans la société BONY A.

7.7. PASSIFS FINANCIERS**7.7.1. Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants**

en milliers €	Solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	17 837	17 106	10 844	6 262	731
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	224	0	0	0	224
Comptes courants	5 554	5 554	5 554	0	0
Dépôts de garantie	391	391	391	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	24 006	23 051	16 789	6 262	955

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

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	26	157	548	731
Contrats location financement				0
Concours bancaires	224			224
Comptes courants			0	0
Dépôts de garantie			0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	250	157	548	955

7.7.3. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2016	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	17 837	17 837	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	224	0	224	0
Comptes courants	5 554	0	0	5 554
Dépôts de garantie	391	0	0	391
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	24 006	17 837	224	5 945

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2016	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	1 994	0	0	0	1 994
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 050	1 010	1 010	0	40
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	697	0	0	0	697
Produits constatés d'avance	2 751	0	0	0	2 751
Total des autres passifs	6 491	1 010	1 010	0	5 481

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2016	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	24 006			24 006
Fournisseurs	CA	4 693			4 693
Autres dettes	CA	6 491			6 491
Total des passifs au 31/12/2016	0	35 190	0	0	35 190

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	2 582	3 022
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 932	10 017
Total des produits des activités ordinaires	6 514	13 039

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Charges externes	1 149	4 007
Impôts et taxes	944	1 510
Total des autres charges	2 093	5 517

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	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	1 183	795
Intérêts des comptes courants d'associés	-11	-14
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	1 172	781
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)	1 172	781

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Impôts exigibles	0	24
Impôts différés	1 349	480
Impôts	1 349	504

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



7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	3 521	1 858
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 (€)	0,05	0,03
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,05	0,03

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement (valeur historique)	109	0
Cession Immeubles de placement	-210	0
Autres immobilisations	-404	1 192
Remboursement avances	-384	-185

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les autres passifs sont restés relativement stables entre décembre 2015 et décembre 2016

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe a souscrit un emprunt d'un montant de 8500k€ auprès de la Banque SAAR et a procédé au remboursement de ses emprunts auprès du CIC et BESV

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2016.

7.18 VARIATION DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Le Groupe EFI a procédé au remboursement :

- de sa dette résiduelle dans le cadre de l'opération Saint-Vrain. Le montant restant dû au 31 décembre 2015 s'élevait à 300k€.
- de l'avance « Armand Tessan » dont le montant s'élevait à 282k€ au 31 décembre 2015.

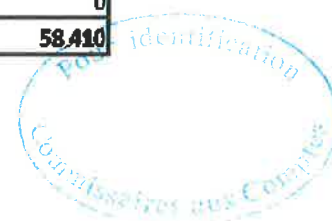


7.19 RAPPROCHEMENT DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AVEC CELLE DE L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Détail de la trésorerie	31/12/2016	31/12/2015
Banques actif	1 143	815
Banques passif	224	142
Total	919	673

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	37 571	18	3 114	40 702
Autres actifs financiers	201	17	0	217
Impôts différés				0
Total actifs non courants	37 772	34	3 114	40 920
Actifs courants				0
Stocks	84	9 959	0	10 043
Clients et comptes rattachés	309	2 386	6	2 701
Autres actifs courants	292	495	2 816	3 603
Trésorerie et équivalents	758	383	2	1 143
Total actifs courants	1 444	13 223	2 824	17 491
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	39 215	13 257	5 938	58 410



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	6 781	4 987	-1 483	10 285
Résultat part du Groupe	3 248	376	-103	3 521
Capitaux propres – part du Groupe	10 029	5 363	94	15 486
Intérêts minoritaires	160	14		174
Total capitaux propres	10 189	5 378	94	15 661
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	10 649	2 406	2 913	15 968
Impôts différés	5 182	0	0	5 182
Autres passifs non courants	1 010	0	0	1 010
Total passifs non courants	16 841	2 406	2 913	22 160
Passifs courants				0
Autres provisions	0	2 378	0	2 378
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	5 168	212	2 658	8 038
Fournisseurs et comptes rattachés	156	4 449	88	4 693
Autres passifs courants	903	4 495	83	5 481
Total courants	6 226	11 534	2 829	20 589
TOTAL GENERAL	33 256	19 317	5 837	58 410

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 560	3 949	5	6 514
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	29	-1 321	0	-1 292
Frais de personnel	-8	0	0	-8
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	-4	-91	-103
Dotations aux provisions d'exploitation	-146	-88	0	-234
Autres charges	-1 093	-851	-148	-2 093
Juste valeur des actifs	3 211	0	0	3 211
Résultat opérationnel	4 543	1 685	-234	5 994
Charges Financières	-1 187	-13	28	-1 172
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	73	0	0	73
Résultat avant impôt	3 429	1 672	-206	4 895
Impôts	-1 349	0	0	-1 349
Résultat net de la période	2 080	1 672	-206	3 546



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 2016, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 153 248 euros.

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

Au 31 décembre 2016, EFI dispose d'une créance d'un montant de 2 748 751 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 à son management.
- Au 31 décembre 2016, B.C.R.G. détient une créance de 2 825 760 euros sur les sociétés du Groupe EURASIA, dont 2 225 760 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.
- Au 31 décembre 2016, GBE détient une créance de 246 000 euros sur la SNC CENTRE EURASIA.



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€	2 533
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€	2 449
SCI BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	10 200
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€.	6 222
Total			21 405

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

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



8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

EFI et l'ensemble de ses filiales ne détiennent pas de participations dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

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



	Taux de rendement des	Loyer en € / m ²
Max	13,57%	230,60
Min	6,43%	50,61
Moy. Pondérée	10,83%	121,97

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 2 070 K€.

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

L'emprunt SAAR Landesbank souscrit par la SCI BONY au cours de l'exercice comporte un engagement du respect de deux ratios :

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 170%. Ce ratio est le résultat des « Loyers hors taxes et hors charges (hors dépôts de garantie) devant être obtenus de l'exploitation de l'Immeuble détenu par BONY » / « Montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt (en ce compris les intérêts et amortissements) pour la période »
- Ration LTV qui ne doit pas excéder 58%. Ce ratio correspond, à une date donnée, au rapport entre, d'une part, l'encours du prêt et, d'autre part, la valeur de l'actif immobilier détenu par BONY et donné en garantie.

Les autres emprunts du Groupe ne prévoient pas un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).



**8. Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution
d'actions gratuites ou existantes ou à émettre aux membres du
personnel salarié**

Expertises & Services
80, rue Cardinet
75017 PARIS

Bouton et Associés
9, rue Roger BACON
75017 PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES
OU EXISTANTES OU A EMETTRE AUX MEMBRES
DU PERSONNEL SALARIE
(6^{ème} résolution de l'Assemblée Générale
mixte du 30 juin 2017)**

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

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre aux membres du personnel salarié (6^{ème} résolution de l'Assemblée Générale mixte du 30 juin 2017)

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés qui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de Commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Les attributions effectuées en vertu de la présente autorisation ne pourront pas porter sur un nombre total d'actions existantes ou à émettre représentant plus de 10 % du capital social de la Société.

Votre Conseil d'Administration vous propose sur la base de son rapport, de l'autoriser, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

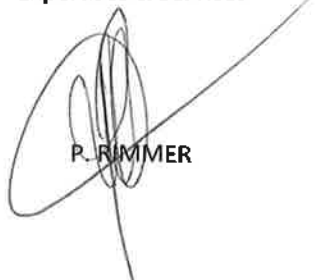
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'Administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'Administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Fait à Paris, le 15 juin 2017

Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services


P. RIMMER

Bouton et Associés


Bouton et Associés
SOCIÉTÉ DE COMMISSAIRES AUX COMPTES
9, rue Roger Bacon - 75017 PARIS
Téléphone : 01 43 80 00 38
e-mail : ateboul@boutonassociés.fr
cbouton@boutonassociés.fr
Siret : 350 094 694 00059