

**EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI**

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

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2017**

## I. Présentation de la société

### *1.1 Présentation générale*

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

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

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

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

### *1.2 Evènement marquant modifiant les organes de Direction*

Par décision du Conseil d'Administration en date du 30 Juin 2017, il a été décidé que le Président du Conseil d'Administration n'exercera que ses fonctions de Président et n'assumera plus la Direction Générale de la Société et a décidé que la Direction Générale sera exercée par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général, assisté le cas échéant, d'un Directeur Général Délégué.

Le même Conseil d'Administration a nommé à cette fin :

- **Sandrine WANG née le 6 avril 1988 à Lille (59000) demeurant 5, rue Jean Monnet 95880 Enghien-les-Bains**

La décision de dissociation des fonctions est prise pour une durée de six (6) années

## II. Patrimoine au 30 juin 2017

Au 30 juin 2017, 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 m<sup>2</sup> ;
  - *99,7% de la SARL BONY A*, laquelle détient :
    - Un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10.300 m<sup>2</sup> 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.

### **III. Analyse de l'activité**

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **3.169 k€** au 30 juin 2017 contre 1.473 k€ au 30 juin 2016.

Cette augmentation de chiffre d'affaires s'explique par une reprise de produits constatés d'avance.

Ce chiffre d'affaires est composé de :

- A hauteur de **1.489 k€** de loyers provenant de la location des immeubles d'Aubervilliers, Ozoir-la-Ferrière, Rueil-Malmaison et de la région de Douai ;
- A hauteur de **126k€** correspondant à diverses ventes, en l'état futur d'achèvement et de **1.761 K€** de reprise de PCA

#### **3.1 Les loyers**

Les sites d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo), Ozoir-la-Ferrière et La Courneuve (quai Louis Blériot) appartenant à la SNC BONY, ont généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2017 de 1018 K€ k€.

Le Site de Rueil-Malmaison a généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2017 de 265 k€.

Enfin le site de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2017 de 3

k€.

### 3.2 Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élevaient au 30 juin 2017 à 10.858 k€ contre 10.043 K€ au 31 décembre 2016.

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

- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue ;
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis et à Saint Vrain ;
- La SCI TOUR DU FORUM, propriétaire à Sarcelles
- La SNC BONY
- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre

### 3.3 Principales données chiffrées – en K€

| En milliers d'euros                      | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|--|------------|------------|------------|
| Total bilan                              | 58.649     | 58.410     | 55.122     |
| Total des capitaux propres               | 17.975     | 15.661     | 12.332     |
| Total passif non courant                 | 29.141     | 22.160     | 22.541     |
| Produit des activités ordinaires         | 3.169      | 6.514      | 1.473      |
| Résultat opérationnel                    | 3.518      | 5.994      | 637        |
| Résultat avant impôt                     | 3.301      | 4.895      | 343        |
| Résultat net part de la Société mère     | 2.249      | 3.546      | 238        |
| Résultat par action (67.667.348 actions) | 0.034      | 0.052      | 0.01       |

## IV. Faits marquants intervenus au cours de la période du 31 décembre 2016 au 30 juin 2017.

Création de la filiale AREA IMMO au capital de 12K€ détenue à hauteur de 4K€ par EGP et entrée dans le périmètre consolidé de la SA EFI au 30/05/2017, en précisant que cette société n'a pas encore d'activité.

## V. Endettement et trésorerie du groupe

### 5.1 Endettement

Il est précisé qu'au cours du premier semestre 2017, le groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires.

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

#### Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

| En milliers d'€                         | Solde<br>30/06/2017 | Partie<br>non<br>courante | Dont<br>entre 1<br>et 5ans | Dont +<br>5ans | Partie<br>courante |
|---|---------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------|
| Emprunts bancaires                      | 17.311              | 16.239                    | 10.748                     | 5.490          | 1.073              |
| Contrats location<br>financement        | 0                   | 0                         | 0                          | 0              | 0                  |
| Concours bancaires                      | 487                 | 0                         | 0                          | 0              | 487                |
| Comptes courants                        | 5.664               | 5.664                     | 5.664                      | 0              | 0                  |
| Dépôt de garantie                       | 393                 | 393                       | 3930                       | 0              | 0                  |
| Autres dettes financières               | 0                   | 0                         | 0                          | 0              | 0                  |
| <b>Total des dettes<br/>financières</b> | <b>23.854</b>       | <b>22.295</b>             | <b>16.805</b>              | <b>5.490</b>   | <b>1.560</b>       |

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

#### Autres passifs

| En milliers d'€                                  | Solde<br>30/06/2017 | Partie<br>non<br>courante | Dont<br>entre 1<br>et 5ans | Dont +<br>5ans | Partie<br>courante |
|--|---------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------|
| Dettes sociales & fiscales                       | 1.780               | 0                         | 0                          |                | 1.780              |
| Dettes sur acquisition<br>immeubles de placement | 943                 | 677                       | 677                        |                | 266                |
| Dettes sur opérations<br>VEFA                    | 0                   |                           |                            |                | 0                  |
| Autres dettes                                    | 1.467               |                           |                            |                | 1.467              |
| Produits constatés d'avance                      | 420                 |                           |                            |                | 420                |
| <b>Total des autres passifs</b>                  | <b>4.611</b>        | <b>677</b>                | <b>677</b>                 | <b>0</b>       | <b>3.934</b>       |

### 5.2 Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 30/06/2017, s'analyse ainsi

| Détail de la trésorerie | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|-------------------------|------------|------------|
| Banque actif            | 716        | 1.143      |
| Banque passif           | 487        | 224        |
| <b>Total</b>            | <b>229</b> | <b>919</b> |

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

Aucun élément important n'est intervenu entre la rédaction du présent rapport et le 30 juin 2017

## **VII. Perspectives**

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

La Direction entend procéder à des arbitrages immobiliers et revendre des actifs

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

## **VIII. Arrêté des comptes**

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se réuniront le 2 décembre 2017 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

## **CONTACT**

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

**A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2017**

# EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés semestriels

au 30 Juin 2017

## Comptes consolidés au 30 Juin 2017

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

| ACTIF (en milliers d'euros)               | Notes<br>annexe | 30/06/2017    | 31/12/2016    |
|---|-----------------|---------------|---------------|
|   |                 | Net           | Net           |
| <b>Actifs non courants</b>                |                 |               |               |
| Ecart d'acquisition                       |                 | 0             | 0             |
| Immobilisations incorporelles             |                 | 0             | 0             |
| Immobilisations corporelles               | 7.2 / 7.3       | 42 678        | 40 702        |
| Titres mis en équivalence                 |                 | 0             | 0             |
| Autres actifs financiers                  |                 | 170           | 217           |
| Impôts différés                           |                 | 0             | 0             |
| <b>Total actifs non courants</b>          |                 | <b>42 849</b> | <b>40 920</b> |
| <b>Actifs courants</b>                    |                 |               |               |
| Stocks                                    | 7.4             | 10 858        | 10 043        |
| Clients et comptes rattachés              | 7.5             | 2 797         | 2 701         |
| Autres actifs courants                    | 7.5             | 1 429         | 3 603         |
| Trésorerie et équivalents                 |                 | 716           | 1 143         |
| <b>Total actifs courants</b>              |                 | <b>15 800</b> | <b>17 491</b> |
| <b>Total actifs destinés à être cédés</b> |                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                      |                 | <b>58 649</b> | <b>58 410</b> |

| <b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>      | <b>Notes annexe</b> | <b>30/06/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux Propres                         |                     |                   |                   |
| Capital                                  | 7.6                 | 677               | 677               |
| Primes d'émission                        |                     | 1 004             | 1 004             |
| Réserves consolidées part du Groupe      |                     | 13 814            | 10 285            |
| Résultat part du Groupe                  |                     | 2 244             | 3 521             |
| <b>Capitaux propres – part du Groupe</b> |                     | <b>17 739</b>     | <b>15 486</b>     |
| Intérêts minoritaires                    |                     | 236               | 174               |
| <b>Total capitaux propres (1)</b>        |                     | <b>17 975</b>     | <b>15 661</b>     |
| <b><u>Passifs non courants</u></b>       |                     |                   |                   |
| Emprunt obligataire convertible          |                     | -                 | -                 |
| Autres dettes financières                | 7.7                 | 22 295            | 15 968            |
| Impôts différés                          |                     | 6 169             | 5 182             |
| Autres passifs non courants              | 7.8                 | 677               | 1 010             |
| <b>Total passifs non courants (2)</b>    |                     | <b>29 141</b>     | <b>22 160</b>     |
| <b><u>Passifs courants</u></b>           |                     |                   |                   |
| Autres provisions                        |                     | 0                 | 0                 |
| Emprunt obligataire convertible          |                     | 0                 | 0                 |
| Autres provisions                        |                     | 835               | 2 378             |
| Autres dettes financières                | 7.7                 | 1 560             | 8 038             |
| Fournisseurs et comptes rattachés        |                     | 5 205             | 4 693             |
| Autres passifs courants                  | 7.8                 | 3 934             | 5 481             |
| <b>Total passifs courants (3)</b>        |                     | <b>11 533</b>     | <b>20 589</b>     |
| <b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>             |                     | <b>58 649</b>     | <b>58 410</b>     |

## II - RESULTAT CONSOLIDE

| (en milliers d'euros)                                       | Notes<br>annexe | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|---|-----------------|--------------|--------------|------------|
| Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)      | 7.9             | 3 169        | 6 514        | 1 473      |
| Autres produits   |                 |              |              |            |
| Achats de marchandises et matières premières                |                 | -76          | -1 292       | 96         |
| Frais de personnel  |                 | -10          | -8           | 0          |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                 |                 | -66          | -103         | -53        |
| Dotations aux provisions d'exploitation                     |                 | 1 459        | -234         | 434        |
| Autres charges  | 7.10            | -2 593       | -2 093       | -1 314     |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement     |                 | 1 635        | 3 211        | 0          |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                |                 | <b>3 518</b> | <b>5 994</b> | <b>637</b> |
| Charges Financières   | 7.11            | -256         | -1 172       | -351       |
| Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence  |                 | 39           | 73           | 57         |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                 |                 | <b>3 301</b> | <b>4 895</b> | <b>343</b> |
| Impôts  | 7.12            | -987         | -1 349       | -105       |
| <b>Résultat net de la période</b>                           |                 | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |
| <b>Part des minoritaires</b>                                |                 | <b>70</b>    | <b>26</b>    | <b>0</b>   |
| <b>Part de la société mère</b>                              |                 | <b>2 244</b> | <b>3 521</b> | <b>238</b> |
| Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)       | 7.13            | 0,03         | 0,05         | 0,00       |
| Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions) | 7.13            | 0,03         | 0,05         | 0,00       |

**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<br>annexe | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|--|-----------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Résultat de l'exercice</b>  |                 | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |
| 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                         |                 |              |              |            |
| <b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>                                 |                 | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Résultat global de l'exercice</b>   |                 | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |

| ( en milliers d'euros )                      | Notes<br>annexe | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|--|-----------------|--------------|--------------|------------|
| Résultat net consolidé                       |                 | 2 315        | 3 546        | 238        |
| Actifs financiers disponibles à la vente     |                 |              |              |            |
| Couverture des flux de trésorerie            |                 |              |              |            |
| Différences de conversion                    |                 |              |              |            |
| Autres                                       |                 |              |              |            |
| Total des autres éléments du résultat global |                 | 0            | 0            | 0          |
| <b>Résultat global consolidé</b>             |                 | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| <i>( en milliers d'euros )</i> | Capital    | Primes       | Actions propres | Réserves consolidées | Résultat     | Minoritaires | Total         |
|--------------------------------|------------|--------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Situation au 31/12/2016</b> | <b>677</b> | <b>1 004</b> | <b>0</b>        | <b>10 285</b>        | <b>3 521</b> | <b>174</b>   | <b>15 661</b> |
| Résultat global consolidé      |            |              |                 |                      | 2 244        | 70           | 2 315         |
| Affectation du résultat        |            |              |                 | 3 521                | -3 521       |              | 0             |
| Réduction de capital           |            |              |                 |                      |              |              | 0             |
| Augmentation de capital        |            |              |                 |                      |              |              | 0             |
| Divers                         |            |              |                 | 8                    |              | -8           | 0             |
| Opérations sur actions propres |            |              |                 |                      |              |              | 0             |
| <b>Situation au 30/06/2017</b> | <b>677</b> | <b>1 004</b> | <b>0</b>        | <b>13 814</b>        | <b>2 244</b> | <b>236</b>   | <b>17 975</b> |

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

| ( en milliers d'euros )  | Notes<br>annexe | 30/06/2017  | 31/12/2016    | 30/06/2016    |
|--|-----------------|-------------|---------------|---------------|
| Résultat net consolidé   |                 | 2 315       | 3 546         | 238           |
| Elimination écart d'acquisition  |                 | 0           | 0             | 0             |
| Amortissements et dépréciations  |                 | -1 432      | 264           | -438          |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement                            |                 | -1 635      | -3 211        | 0             |
| Impôts différés  |                 | 987         | 1 349         | 105           |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>  |                 | <b>234</b>  | <b>1 948</b>  | <b>-95</b>    |
| Var. stocks  |                 | -815        | -2 179        | -3 028        |
| Var. créances clients  |                 | -96         | 2 769         | 1 757         |
| Var. Autres actifs courants  |                 | 2 175       | -555          | 1 776         |
| Var. dettes fournisseurs   |                 | 512         | -1 967        | -2 658        |
| Var. autres passifs courants   |                 | -1 548      | -1 251        | -252          |
| <b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>                              |                 | <b>228</b>  | <b>-3 183</b> | <b>-2 405</b> |
| <b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>                         |                 | <b>462</b>  | <b>-1 234</b> | <b>-2 500</b> |
| Décaissements sur investissements corporels et incorporels                         | 7.14            | 0           | -109          | 0             |
| Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles                         | 7.14            | -407        | 998           | 450           |
| Augmentation, diminution des immobilisations financières                           |                 | 0           | 0             | 0             |
| Var. autres passifs non courants   | 7.15            | -330        | -1            | -134          |
| Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise |                 | 0           | 0             | 0             |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>                            |                 | <b>-737</b> | <b>888</b>    | <b>316</b>    |
| Emprunts obtenus   | 7.16            | 0           | 8 500         | 0             |
| Remboursements d'emprunts  |                 | -526        | -7 440        | -396          |
| Apports en capital   | 7.17            | 0           | 0             | 0             |
| Variation autres dettes financières  | 7.18            | 111         | -468          | 2 524         |
| Opérations sur actions propres   |                 | 0           | 0             | 0             |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>                         |                 | <b>-415</b> | <b>592</b>    | <b>2 128</b>  |
| <b>Variation nette de trésorerie</b>   |                 | <b>-689</b> | <b>246</b>    | <b>-56</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>              |                 | <b>919</b>  | <b>673</b>    | <b>673</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>              | 7.19            | <b>229</b>  | <b>919</b>    | <b>617</b>    |

## **Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 2017**

### **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 30 Juin 2017 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 30 Juin 2017.

Les comptes consolidés, au 30 Juin 2017, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES**

Au 30 Juin 2017, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
  
- La SCI DUBLIN, détenu à 50%, qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, situé à Rueil-Malmaison.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Groupe n'a pas procédé à des opérations majeures.

### **2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements sur le premier semestre 2017

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2016**

Création de la filiale AREA IMMO au capital de 12K€ détenue à hauteur de 4K€ par EGP et entrée dans le périmètre consolidé de la SA EFI au 30/06/2017, en précisant que cette société n'a pas encore d'activité.

## **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 30 Juin 2017, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne

#### **Principales normes non entrées en vigueur**

Au regard des normes IFRS 16, IFRS 15 et IFRS 9, les impacts sont toujours en cours d'analyse et ne sont pas connus à ce jour.

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

### **5.1. BASE D'ÉVALUATION**

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

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

### **5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES**

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

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

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

#### - Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base

d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

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

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

### 5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 30 Juin 2017. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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 30 Juin 2017, 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 l'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         |
|---|-------------|--------------------------|-------------------|
|   |             |                          | <b>30/06/2017</b> |
| SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS                        | 328 718 499 | IG                       | ste mère          |
| SNC CENTRE EURASIA  | 537 417 214 | IG                       | 99,99%            |
| BONY SNC  | 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%           |
| AREA IMMO   | 827 550 633 | ME                       | 33,33%            |
| 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.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 30 Juin 2017. La société « AREA IMMO », créé au cours de l'exercice, est entrée dans le périmètre de consolidation. Cette société est sans activité au 30 Juin 2017.

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

### 7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 30 Juin 2017.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

| (en milliers d'euros)                                   | Immeubles de placement |
|---|------------------------|
| <b>Solde au 31 décembre 2016</b>                        | <b>37 628</b>          |
| Acquisitions  |                        |
| Cessions  |                        |
| Variation de périmètre                                  |                        |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 1 635                  |
| <b>Solde au 30 Juin 2017</b>                            | <b>39 263</b>          |

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  |
|---|---------|-----------|------------|-------------|--------|
| <b>Solde au 31 décembre 2016</b>                        | 8 003   | 0         | 156        | 29 470      | 37 628 |
| Acquisitions  |         |           |            |             | 0      |
| Cessions  |         |           |            |             | 0      |
| Variation de périmètre                                  |         |           |            |             | 0      |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement |         |           |            | 1 635       | 1 635  |
| <b>Solde au 30 Juin 2017</b>                            | 8 003   | 0         | 156        | 31 105      | 39 263 |

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

**7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT**

| Valeurs nettes (en milliers d'euros) | Autres immobilisations corporelles |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Solde au 31 décembre 2016</b>     | <b>3 074</b>                       |
| Acquisitions                         | 0                                  |
| Cessions                             | 0                                  |
| Avances et acomptes                  | 0                                  |
| Dotations                            | -66                                |
| Divers                               | 407                                |
| <b>Solde au 30 Juin 2017</b>         | <b>3 415</b>                       |

**7.4. STOCKS D'IMMEUBLES**

| en milliers d'euros     | Valeur brute au 30/06/2017 | Provisions 30/06/2017 | Valeur nette au 30/06/2017 | Valeur nette au 31/12/2016 |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| stocks immobiliers      | 10 858                     | 0                     | 10 858                     | 10 043                     |
| <b>Total des stocks</b> | <b>10 858</b>              | <b>0</b>              | <b>10 858</b>              | <b>10 043</b>              |

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 Bagnole, 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 SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 Juin 2017 s'analyse comme suit :

|                             | SNC CENTRE EURASIA | SNC BONY  | H.D.         | TOUR DU FORUM | Jardins du Bailly | Total         |
|-----------------------------|--------------------|-----------|--------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>Stocks au 31/12/2016</b> | <b>315</b>         | <b>84</b> | <b>3 793</b> | <b>2 781</b>  | <b>3 070</b>      | <b>10 043</b> |
| + Variation de périmètre    |                    |           |              |               |                   | 0             |
| + Coûts d'achats / travaux  |                    |           | 112          |               | 704               | 816           |
| - Coût de revient ventes    |                    |           |              |               |                   | 0             |
| <b>Stocks au 30/06/2017</b> | <b>315</b>         | <b>84</b> | <b>3 905</b> | <b>2 781</b>  | <b>3 774</b>      | <b>10 858</b> |

## 7.5. CREANCES

| en milliers d'euros  | Valeur brute au<br>30/06/2017 | Provisions<br>30/06/2017 | Valeur nette au<br>30/06/2017 | Valeur nette<br>au 31/12/2016 |
|--|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Clients et comptes rattachés</b>                                      | <b>3 124</b>                  | <b>-327</b>              | <b>2 797</b>                  | <b>2 701</b>                  |
| <b>Autres créances</b>   | <b>1 429</b>                  | <b>0</b>                 | <b>1 429</b>                  | <b>3 603</b>                  |
| <i>Avances et acomptes sur cdes</i>                                      | <i>0</i>                      |                          | <i>0</i>                      | <i>0</i>                      |
| <i>Créances opérationnelles<br/>(fournisseurs, sociales et fiscales)</i> | <i>1 047</i>                  |                          | <i>1 047</i>                  | <i>387</i>                    |
| <i>Autres créances</i>   | <i>370</i>                    |                          | <i>370</i>                    | <i>3 204</i>                  |
| <i>Charges constatées d'avance</i>                                       | <i>12</i>                     |                          | <i>12</i>                     | <i>12</i>                     |
| <b>Total des créances d'exploitation</b>                                 | <b>4 553</b>                  | <b>-327</b>              | <b>4 226</b>                  | <b>6 305</b>                  |

## ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

| en milliers d'euros                | Actifs<br>détenus à<br>des fins de<br>transaction | Actifs<br>détenus<br>jusqu'à<br>l'échéance | Prêts et<br>créances | Actifs<br>disponibles<br>à la vente | Total bilan   |
|------------------------------------|---|--|----------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>30/06/2017</b>                  |   |  |                      |                                     |               |
| Actifs financiers non courants     |   | 170  |                      |                                     | <b>170</b>    |
| Stocks                             |   |  |                      | 10 858                              | <b>10 858</b> |
| Clients et comptes rattachés       |   |  |                      | 2 797                               | <b>2 797</b>  |
| Autres actifs courants             |   |  | 1 429                |                                     | <b>1 429</b>  |
| Trésorerie et équivalents          | 716   |  |                      |                                     | <b>716</b>    |
| <b>Total des actifs financiers</b> | <b>716</b>  | <b>170</b>                                 | <b>1 429</b>         | <b>13 655</b>                       | <b>15 970</b> |
| <b>31/12/2016</b>                  |   |  |                      |                                     |               |
| Actifs financiers non courants     |   | 217  |                      |                                     | <b>217</b>    |
| Stocks                             |   |  |                      | 10 043                              | <b>10 043</b> |
| Clients et comptes rattachés       |   |  |                      | 2 701                               | <b>2 701</b>  |
| Autres actifs courants             |   |  | 3 603                |                                     | <b>3 603</b>  |
| Trésorerie et équivalents          | 1 143   |  |                      |                                     | <b>1 143</b>  |
| <b>Total des actifs financiers</b> | <b>1 143</b>                                      | <b>217</b>                                 | <b>3 603</b>         | <b>12 744</b>                       | <b>17 708</b> |

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

### 7.6.1. Capital

Au 30 Juin 2017, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours du premier semestre 2017.

### 7.6.2. Réserves

Au 30 Juin 2017, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

### 7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2017.

### 7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe. Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours du premier semestre 2017.

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

| en nbre d'actions                  | 31/12/2016    | 30/06/2017    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Nbre actions à l'ouverture         | 14 000        | 14 000        |
| Augmentation                       | 0             | 0             |
| Diminution                         | 0             | 0             |
| <b>Nbre d'actions à la clôture</b> | <b>14 000</b> | <b>14 000</b> |

### 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<br>30/06/2017 | partie non<br>courante | dont entre 1<br>et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Emprunts bancaires                  | 17 311              | 16 239                 | 10 748                   | 5 490        | 1 073              |
| Contrats location financement       | 0                   | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Concours bancaires                  | 487                 | 0                      | 0                        | 0            | 487                |
| Comptes courants                    | 5 664               | 5 664                  | 5 664                    | 0            | 0                  |
| Dépôts de garantie                  | 393                 | 393                    | 393                      | 0            | 0                  |
| Autres dettes financières           | 0                   | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>23 854</b>       | <b>22 295</b>          | <b>16 805</b>            | <b>5 490</b> | <b>1 560</b>       |

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

### 7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

| en milliers €                       | Solde<br>30/06/2017 | taux fixe     | taux variable | non<br>rémunérée |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|
| Emprunts bancaires                  | 17 311              | 17 311        | 0             | 0                |
| Contrats location financement       | 0                   | 0             | 0             | 0                |
| Concours bancaires                  | 487                 | 0             | 487           | 0                |
| Comptes courants                    | 5 664               | 0             | 0             | 5 664            |
| Dépôts de garantie                  | 393                 | 0             | 0             | 393              |
| Autres dettes financières           | 0                   | 0             | 0             | 0                |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>23 854</b>       | <b>17 311</b> | <b>487</b>    | <b>6 056</b>     |

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

## 7.8. AUTRES PASSIFS

| en milliers €                                 | solde<br>30/06/2017 | partie non<br>courante | dont entre 1<br>et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|---|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Dettes sociales & fiscales                    | 1 780               | 0                      | 0                        | 0            | 1 780              |
| Dettes sur acquisition immeubles de placement | 943                 | 677                    | 677                      | 0            | 266                |
| Dettes sur opérations VEFA                    | 0                   | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Autres dettes                                 | 1 467               | 0                      | 0                        | 0            | 1 467              |
| Produits constatés d'avance                   | 420                 | 0                      | 0                        | 0            | 420                |
| <b>Total des autres passifs</b>               | <b>4 611</b>        | <b>677</b>             | <b>677</b>               | <b>0</b>     | <b>3 934</b>       |

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

## ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

| en milliers € - 30/06/2017             | Catégorie | Coût amorti   | Juste<br>Valeur en<br>capitaux<br>propres | Juste<br>Valeur en<br>résultat | Total         |
|--|-----------|---------------|---|--------------------------------|---------------|
| Dettes financières                     | CA        | 23 854        |   |                                | 23 854        |
| Fournisseurs                           | CA        | 5 205         |   |                                | 5 205         |
| Autres dettes                          | CA        | 4 611         |   |                                | 4 611         |
| <b>Total des passifs au 31/12/2016</b> | <b>0</b>  | <b>33 670</b> | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                       | <b>33 670</b> |

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

## 7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

| en milliers d'euros                                | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Revenus locatifs                                   | 1 409        | 2 582        | 1 361        |
| Ventes programmes immobiliers (Vefa)               | 1 760        | 3 932        | 112          |
| <b>Total des produits des activités ordinaires</b> | <b>3 169</b> | <b>6 514</b> | <b>1 473</b> |

**7.10. AUTRES CHARGES**

| en milliers d'euros             | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016   |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Charges externes                | 2 096        | 1 149        | 430          |
| Impôts et taxes                 | 497          | 944          | 884          |
| <b>Total des autres charges</b> | <b>2 593</b> | <b>2 093</b> | <b>1 314</b> |

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 | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|---|------------|--------------|------------|
| Intérêts des emprunts et des contrats de location financement | 258        | 1 183        | 331        |
| Intérêts des comptes courants d'associés                      | -14        | -11          | 20         |
| Autres charges  | 12         | 0            | 0          |
| <b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>                     | <b>256</b> | <b>1 172</b> | <b>351</b> |
| Rémunération de la trésorerie et équivalents                  | 0          | 0            | 0          |
| Produits des instruments de couverture                        | 0          | 0            | 0          |
| <b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Montant net des charges financières (A - B)</b>            | <b>256</b> | <b>1 172</b> | <b>351</b> |

**7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES**

| en milliers d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|---------------------|------------|--------------|------------|
| Impôts exigibles    | 0          | 0            | 0          |
| Impôts différés     | 987        | 1 349        | 105        |
| <b>Impôts</b>       | <b>987</b> | <b>1 349</b> | <b>105</b> |

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

**7.13 RESULTAT PAR ACTION**

|  | 30/06/2017        | 31/12/2016        | 30/06/2016        |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)                  | 2 244             | 3 521             | 238               |
| Nombre d'actions ordinaires  | 67 667 348        | 67 667 348        | 67 667 348        |
| Actions au-détenues  | -14 000           | -14 000           | -14 000           |
| <b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b> | <b>67 653 348</b> | <b>67 653 348</b> | <b>67 653 348</b> |
| <b>Résultat net par action (€)</b>                                     | <b>0,03</b>       | <b>0,05</b>       | <b>0,00</b>       |
| Nombre de titres à créer   | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| <b>Résultat par action dilué</b>                                       | <b>0,03</b>       | <b>0,05</b>       | <b>0,00</b>       |

**7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS**

| en milliers d'euros                        | 30/06/2017  | 31/12/2016  |
|--|-------------|-------------|
| Immeubles de placement (valeur historique) | 0           | 109         |
| Cession Immeubles de placement             | 0           | -210        |
| Autres immobilisations                     | -407        | -404        |
| Remboursement avances                      | 0           | -384        |
| <b>Décaissements sur investissements</b>   | <b>-407</b> | <b>-889</b> |

**7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS**

Les variations des autres passifs sont restées principalement liées aux opérations avec le Groupe EURASIA.

**7.16 EMPRUNTS**

Le Groupe n'a pas souscrit de nouveaux emprunts sur le premier semestre 2017.

**7.17 APPORT EN CAPITAL**

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours du premier semestre 2017.

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

| Détail de la trésorerie | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|-------------------------|------------|------------|
| Banques actif           | 716        | 1 143      |
| Banques passif          | 487        | 224        |
| <b>Total</b>            | <b>229</b> | <b>919</b> |

## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

| ACTIF (en milliers d'euros)               | Location      | Promotion     | Siège        | Total         |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Actifs non courants</b>                |               |               |              |               |
| Ecart d'acquisition                       | 0             | 0             | 0            | 0             |
| Immobilisations corporelles               | 39 609        | 1             | 3 069        | 42 678        |
| Autres actifs financiers                  | 166           | 4             | 0            | 170           |
| Impôts différés                           |               |               |              | 0             |
| <b>Total actifs non courants</b>          | <b>39 775</b> | <b>6</b>      | <b>3 069</b> | <b>42 849</b> |
| <b>Actifs courants</b>                    |               |               |              | 0             |
| Stocks                                    | 84            | 10 774        | 0            | 10 858        |
| Clients et comptes rattachés              | 462           | 2 335         | 0            | 2 797         |
| Autres actifs courants                    | 389           | 1 030         | 10           | 1 429         |
| Trésorerie et équivalents                 | 669           | 38            | 9            | 716           |
| <b>Total actifs courants</b>              | <b>1 604</b>  | <b>14 177</b> | <b>19</b>    | <b>15 800</b> |
| <b>Total actifs destinés à être cédés</b> |               |               |              | 0             |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                      | <b>41 379</b> | <b>14 182</b> | <b>3 088</b> | <b>58 649</b> |

| PASSIF (en milliers d'euros)             | location      | Promotion     | siège        | Total         |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Capitaux Propres</b>                  |               |               |              |               |
| Capital                                  | 0             |               | 677          | 677           |
| Primes d'émission                        | 0             |               | 1 004        | 1 004         |
| Actions propres                          | 0             |               |              | 0             |
| Réserves consolidées part du Groupe      | 8 736         | 6 618         | -1 540       | 13 814        |
| Résultat part du Groupe                  | 1 397         | 1 040         | -193         | 2 244         |
| <b>Capitaux propres – part du Groupe</b> | <b>10 134</b> | <b>7 658</b>  | <b>-53</b>   | <b>17 739</b> |
| Intérêts minoritaires                    | 166           | 70            |              | 236           |
| <b>Total capitaux propres</b>            | <b>10 300</b> | <b>7 728</b>  | <b>-53</b>   | <b>17 975</b> |
| <b>Passifs non courants</b>              |               |               |              | 0             |
| Emprunt obligataire convertible          | 0             |               |              | 0             |
| Autres dettes financières                | 16 626        | 2 516         | 3 153        | 22 295        |
| Impôts différés                          | 6 169         | 0             | 0            | 6 169         |
| Autres passifs non courants              | 677           | 0             | 0            | 677           |
| <b>Total passifs non courants</b>        | <b>23 471</b> | <b>2 516</b>  | <b>3 153</b> | <b>29 141</b> |
| <b>Passifs courants</b>                  |               |               |              | 0             |
| Autres provisions                        | 25            | 810           | 0            | 835           |
| Emprunt obligataire convertible          |               |               |              | 0             |
| Autres dettes financières                | 1 084         | 410           | 66           | 1 560         |
| Fournisseurs et comptes rattachés        | 255           | 4 896         | 55           | 5 205         |
| Autres passifs courants                  | 1 652         | 1 235         | 1 047        | 3 934         |
| <b>Total courants</b>                    | <b>3 015</b>  | <b>7 350</b>  | <b>1 168</b> | <b>11 533</b> |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                     | <b>36 786</b> | <b>17 594</b> | <b>4 268</b> | <b>58 649</b> |

| COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)                   | Location     | Promotion    | Siège       | Total        |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)    | 1 282        | 1 888        |             | 3 169        |
| Autres produits  | 0            |              |             | 0            |
| Achats de marchandises et matières premières               | 0            | -76          | 0           | -76          |
| Frais de personnel   | -10          | 0            | 0           | -10          |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                | -4           | -16          | -46         | -66          |
| Dotations aux provisions d'exploitation                    | -84          | 1 543        | 0           | 1 459        |
| Autres charges   | -267         | -2 178       | -148        | -2 593       |
| Juste valeur des actifs                                    | 1 635        | 0            | 0           | 1 635        |
| <b>Résultat opérationnel</b>                               | <b>2 552</b> | <b>1 160</b> | <b>-193</b> | <b>3 518</b> |
| Charges Financières  | -56          | -205         | 5           | -256         |
| Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence | 39           | 0            | 0           | 39           |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                | <b>2 534</b> | <b>955</b>   | <b>-188</b> | <b>3 301</b> |
| Impôts   | -987         | 0            | 0           | -987         |
| <b>Résultat net de la période</b>                          | <b>1 548</b> | <b>955</b>   | <b>-188</b> | <b>2 315</b> |

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

### 8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société « EURASIA GROUPE » assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

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

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

Au 30 Juin 2017, 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 30 Juin 2017, EFI a une dette d'un montant de 988 334 euros.

**8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN****8.3.1. Nantissements, cautions et autres garanties (donnés ou reçues)**

| Société concernée          | Bénéficiaire                   | Nature de la garantie   | Montant dette résiduelle (en K€), hors frais |
|----------------------------|--------------------------------|---|--|
| BONY                       | SOCIETE GENERALE               | Privilège de prêteur de deniers (1er rang )<br>+ caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€<br>+ caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016)<br>+ caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers<br>+ délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€ | 2 031  |
| BONY                       | CAISSE D'EPARGNE               | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ caution EFI : 2 500 K€<br>+ caution Monsieur Wang : 2 500 K€<br>+ privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€  | 1 970  |
| BONY                       | SAAR                           | + Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env.<br>+ 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%)  | 8 288  |
| EURASIA GESTION PATRIMOINE | CAISSE D'EPARGNE ILE DE France | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA à hauteur de 5 950 K€<br>+ Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 k€.   | 5 023  |
| <b>Total</b>               |                                |   | <b>17 311</b>                                |

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.

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).

**B. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Expertises & Services**  
80, rue Cardinet  
75017 PARIS

**Bouton & 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**

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information  
financière semestrielle résumée au 30 juin 2017**

**(période de 6 mois)**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, en application de l'article L.451-1-12 III du Code monétaire et financier, nous avons établi en date du 27 septembre 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 27 novembre 2017, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2017 sur :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

## **I – Conclusions sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques.

Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> décembre 2017

Les Commissaires aux Comptes

Expertises & Services

P. RIMMER



Bouton & Associés

C. BOUTON



## Comptes consolidés au 30 Juin 2017

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

| ACTIF (en milliers d'euros)               | Notes<br>annexe | 30/06/2017    | 31/12/2016    |
|---|-----------------|---------------|---------------|
|   |                 | Net           | Net           |
| <b>Actifs non courants</b>                |                 |               |               |
| Ecarts d'acquisition                      |                 | 0             | 0             |
| Immobilisations incorporelles             |                 | 0             | 0             |
| Immobilisations corporelles               | 7.2 / 7.3       | 42 678        | 40 702        |
| Titres mis en équivalence                 |                 | 0             | 0             |
| Autres actifs financiers                  |                 | 170           | 217           |
| Impôts différés                           |                 | 0             | 0             |
| <b>Total actifs non courants</b>          |                 | <b>42 849</b> | <b>40 920</b> |
| <b>Actifs courants</b>                    |                 |               |               |
| Stocks                                    | 7.4             | 10 858        | 10 043        |
| Clients et comptes rattachés              | 7.5             | 2 797         | 2 701         |
| Autres actifs courants                    | 7.5             | 1 429         | 3 603         |
| Trésorerie et équivalents                 |                 | 716           | 1 143         |
| <b>Total actifs courants</b>              |                 | <b>15 800</b> | <b>17 491</b> |
| <b>Total actifs destinés à être cédés</b> |                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                      |                 | <b>58 649</b> | <b>58 410</b> |

Pour Identification

Commissaire aux Comptes

| <b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>      | <b>Notes annexe</b> | <b>30/06/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Capitaux Propres</b>                  |                     |                   |                   |
| Capital                                  | 7.6                 | 677               | 677               |
| Primes d'émission                        |                     | 1 004             | 1 004             |
| Réserves consolidées part du Groupe      |                     | 13 814            | 10 285            |
| Résultat part du Groupe                  |                     | 2 244             | 3 521             |
| <b>Capitaux propres – part du Groupe</b> |                     | <b>17 739</b>     | <b>15 486</b>     |
| Intérêts minoritaires                    |                     | 236               | 174               |
| <b>Total capitaux propres (1)</b>        |                     | <b>17 975</b>     | <b>15 661</b>     |
| <b>Passifs non courants</b>              |                     |                   |                   |
| Emprunt obligataire convertible          |                     | -                 | -                 |
| Autres dettes financières                | 7.7                 | 22 295            | 15 968            |
| Impôts différés                          |                     | 6 169             | 5 182             |
| Autres passifs non courants              | 7.8                 | 677               | 1 010             |
| <b>Total passifs non courants (2)</b>    |                     | <b>29 141</b>     | <b>22 160</b>     |
| <b>Passifs courants</b>                  |                     |                   |                   |
| Autres provisions                        |                     | 0                 | 0                 |
| Emprunt obligataire convertible          |                     | 0                 | 0                 |
| Autres provisions                        |                     | 835               | 2 378             |
| Autres dettes financières                | 7.7                 | 1 560             | 8 038             |
| Fournisseurs et comptes rattachés        |                     | 5 205             | 4 693             |
| Autres passifs courants                  | 7.8                 | 3 934             | 5 481             |
| <b>Total passifs courants (3)</b>        |                     | <b>11 533</b>     | <b>20 589</b>     |
| <b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>             |                     | <b>58 649</b>     | <b>58 410</b>     |

## II - RESULTAT CONSOLIDE

| (en milliers d'euros)                                       | Notes annexe | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|---|--------------|--------------|--------------|------------|
| Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)      | 7.9          | 3 169        | 6 514        | 1 473      |
| Autres produits   |              |              |              |            |
| Achats de marchandises et matières premières                |              | -76          | -1 292       | 96         |
| Frais de personnel  |              | -10          | -8           | 0          |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                 |              | -66          | -103         | -53        |
| Dotations aux provisions d'exploitation                     |              | 1 459        | -234         | 434        |
| Autres charges  | 7.10         | -2 593       | -2 093       | -1 314     |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement     |              | 1 635        | 3 211        | 0          |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                |              | <b>3 518</b> | <b>5 994</b> | <b>637</b> |
| Charges Financières   | 7.11         | -256         | -1 172       | -351       |
| Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence  |              | 39           | 73           | 57         |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                 |              | <b>3 301</b> | <b>4 895</b> | <b>343</b> |
| Impôts  | 7.12         | -987         | -1 349       | -105       |
| <b>Résultat net de la période</b>                           |              | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |
| Part des minoritaires                                       |              | 70           | 26           | 0          |
| Part de la société mère                                     |              | 2 244        | 3 521        | 238        |
| Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)       | 7.13         | 0,03         | 0,05         | 0,00       |
| Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions) | 7.13         | 0,03         | 0,05         | 0,00       |

## 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<br>annexe | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|--|-----------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Résultat de l'exercice</b>  |                 | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |
| 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                         |                 |              |              |            |
| <b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>                                 |                 | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Résultat global de l'exercice</b>   |                 | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |

| ( en milliers d'euros )                             | Notes<br>annexe | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|---|-----------------|--------------|--------------|------------|
| Résultat net consolidé                              |                 | 2 315        | 3 546        | 238        |
| Actifs financiers disponibles à la vente            |                 |              |              |            |
| Couverture des flux de trésorerie                   |                 |              |              |            |
| Différences de conversion                           |                 |              |              |            |
| Autres  |                 |              |              |            |
| <b>Total des autres éléments du résultat global</b> |                 | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Résultat global consolidé</b>                    |                 | <b>2 315</b> | <b>3 546</b> | <b>238</b> |

Pour Identification  
Commissaire aux Comptes

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| ( en milliers d'euros )        | Capital    | Primes       | Actions<br>propres | Réserves<br>consolidées | Résultat     | Minoritaires | Total         |
|--------------------------------|------------|--------------|--------------------|-------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Situation au 31/12/2016</b> | <b>677</b> | <b>1 004</b> | <b>0</b>           | <b>10 285</b>           | <b>3 521</b> | <b>174</b>   | <b>15 661</b> |
| Résultat global consolidé      |            |              |                    |                         | 2 244        | 70           | 2 315         |
| Affectation du résultat        |            |              |                    | 3 521                   | -3 521       |              | 0             |
| Réduction de capital           |            |              |                    |                         |              |              | 0             |
| Augmentation de capital        |            |              |                    |                         |              |              | 0             |
| Divers                         |            |              |                    | 8                       |              | -8           | 0             |
| Opérations sur actions propres |            |              |                    |                         |              |              | 0             |
| <b>Situation au 30/06/2017</b> | <b>677</b> | <b>1 004</b> | <b>0</b>           | <b>13 814</b>           | <b>2 244</b> | <b>236</b>   | <b>17 975</b> |

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

| ( en milliers d'euros )  | Notes<br>annexe | 30/06/2017  | 31/12/2016    | 30/06/2016    |
|--|-----------------|-------------|---------------|---------------|
| Résultat net consolidé   |                 | 2 315       | 3 546         | 238           |
| Elimination écart d'acquisition  |                 | 0           | 0             | 0             |
| Amortissements et dépréciations  |                 | -1 432      | 264           | -438          |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement                            |                 | -1 635      | -3 211        | 0             |
| Impôts différés  |                 | 987         | 1 349         | 105           |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>  |                 | <b>234</b>  | <b>1 948</b>  | <b>-95</b>    |
| Var. stocks  |                 | -815        | -2 179        | -3 028        |
| Var. créances clients  |                 | -96         | 2 769         | 1 757         |
| Var. Autres actifs courants  |                 | 2 175       | -555          | 1 776         |
| Var. dettes fournisseurs   |                 | 512         | -1 967        | -2 658        |
| Var. autres passifs courants   |                 | -1 548      | -1 251        | -252          |
| <b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>                              |                 | <b>228</b>  | <b>-3 183</b> | <b>-2 405</b> |
| <b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>                         |                 | <b>462</b>  | <b>-1 234</b> | <b>-2 500</b> |
| Décaissements sur investissements corporels et incorporels                         | 7.14            | 0           | -109          | 0             |
| Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles                         | 7.14            | -407        | 998           | 450           |
| Augmentation, diminution des immobilisations financières                           |                 | 0           | 0             | 0             |
| Var. autres passifs non courants   | 7.15            | -330        | -1            | -134          |
| Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise |                 | 0           | 0             | 0             |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>                            |                 | <b>-737</b> | <b>888</b>    | <b>316</b>    |
| Emprunts obtenus   | 7.16            | 0           | 8 500         | 0             |
| Remboursements d'emprunts  |                 | -526        | -7 440        | -396          |
| Apports en capital   | 7.17            | 0           | 0             | 0             |
| Variation autres dettes financières  | 7.18            | 111         | -468          | 2 524         |
| Opérations sur actions propres   |                 | 0           | 0             | 0             |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>                         |                 | <b>-415</b> | <b>592</b>    | <b>2 128</b>  |
| <b>Variation nette de trésorerie</b>   |                 | <b>-689</b> | <b>246</b>    | <b>-56</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>              |                 | <b>919</b>  | <b>673</b>    | <b>673</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>              | 7.19            | <b>229</b>  | <b>919</b>    | <b>617</b>    |

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

## Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 2017

### 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 30 Juin 2017 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 30 Juin 2017.

Les comptes consolidés, au 30 Juin 2017, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES**

Au 30 Juin 2017, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
  
- La SCI DUBLIN, détenu à 50%, qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, situé à Rueil-Malmaison.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Groupe n'a pas procédé à des opérations majeures.

### **2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements sur le premier semestre 2017

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2016**

Création de la filiale AREA IMMO au capital de 12K€ détenue à hauteur de 4K€ par EGP et entrée dans le périmètre consolidé de la SA EFI au 30/06/2017, en précisant que cette société n'a pas encore d'activité.

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

## 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 30 Juin 2017, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne

#### Principales normes non entrées en vigueur

Au regard des normes IFRS 16, IFRS 15 et IFRS 9, les impacts sont toujours en cours d'analyse et ne sont pas connus à ce jour.

## 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

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

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

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

### 5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 30 Juin 2017. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

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

## 5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

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

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

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

## 5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

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

Au 30 Juin 2017, 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 ;

pour identification  
Commissaire aux Comptes

- 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

Pour identification

Commissaire aux Comptes

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 l'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.

Pour Identification  
Commissaire aux Comptes

### **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.

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

## Note 6 - Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

| Sociétés  | RCS         | méthode de consolidation | % intérêt              |
|---|-------------|--------------------------|------------------------|
| SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS                        | 328 718 499 | IG                       | 30/06/2017<br>ste mère |
| SNC CENTRE EURASIA  | 537 417 214 | IG                       | 99,99%                 |
| BONY SNC  | 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%                |
| AREA IMMO   | 827 550 633 | ME                       | 33,33%                 |
| 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.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 30 Juin 2017. La société « AREA IMMO », créé au cours de l'exercice, est entrée dans le périmètre de consolidation. Cette société est sans activité au 30 Juin 2017.

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

### 7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 30 Juin 2017.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

| (en milliers d'euros)                                   | Immeubles de placement |
|---|------------------------|
| <b>Solde au 31 décembre 2016</b>                        | <b>37 628</b>          |
| Acquisitions  |                        |
| Cessions  |                        |
| Variation de périmètre                                  |                        |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 1 635                  |
| <b>Solde au 30 Juin 2017</b>                            | <b>39 263</b>          |

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

Pour Identification

Commissaire aux Comptes

### 7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

| en milliers d'euros                                     | Bureaux | Commerces | Entreprôts | Usage mixte | Total  |
|---|---------|-----------|------------|-------------|--------|
| <b>Solde au 31 décembre 2016</b>                        | 8 003   | 0         | 156        | 29 470      | 37 628 |
| Acquisitions  |         |           |            |             | 0      |
| Cessions  |         |           |            |             | 0      |
| Variation de périmètre                                  |         |           |            |             | 0      |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement |         |           |            | 1 635       | 1 635  |
| <b>Solde au 30 Juin 2017</b>                            | 8 003   | 0         | 156        | 31 105      | 39 263 |

immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant.

### 7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

| Valeurs nettes (en milliers d'euros) | Autres immobilisations corporelles |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Solde au 31 décembre 2016</b>     | 3 074                              |
| Acquisitions                         | 0                                  |
| Cessions                             | 0                                  |
| Avances et acomptes                  | 0                                  |
| Dotations                            | -66                                |
| Divers                               | 407                                |
| <b>Solde au 30 Juin 2017</b>         | 3 415                              |

### 7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

| en milliers d'euros     | Valeur brute au 30/06/2017 | Provisions 30/06/2017 | Valeur nette au 30/06/2017 | Valeur nette au 31/12/2016 |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| stocks immobiliers      | 10 858                     | 0                     | 10 858                     | 10 043                     |
| <b>Total des stocks</b> | <b>10 858</b>              | <b>0</b>              | <b>10 858</b>              | <b>10 043</b>              |

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 SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 Juin 2017 s'analyse comme suit :

|                             | SNC CENTRE EURASIA | SNC BONY  | H.D.         | TOUR DU FORUM | Jardins du Bailly | Total         |
|-----------------------------|--------------------|-----------|--------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>Stocks au 31/12/2016</b> | 315                | 84        | 3 793        | 2 781         | 3 070             | 10 043        |
| + Variation de périmètre    |                    |           |              |               |                   | 0             |
| + Coûts d'achats / travaux  |                    |           | 112          |               | 704               | 816           |
| - Coût de revient ventes    |                    |           |              |               |                   | 0             |
| <b>Stocks au 30/06/2017</b> | <b>315</b>         | <b>84</b> | <b>3 905</b> | <b>2 781</b>  | <b>3 774</b>      | <b>10 858</b> |

7.5. CREANCES

| en milliers d'euros  | Valeur brute au<br>30/06/2017 | Provisions<br>30/06/2017 | Valeur nette au<br>30/06/2017 | Valeur nette<br>au 31/12/2016 |
|--|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Clients et comptes rattachés</b>                                      | 3 124                         | -327                     | 2 797                         | 2 701                         |
| <b>Autres créances</b>   | 1 429                         | 0                        | 1 429                         | 3 603                         |
| <i>Avances et acomptes sur cdes</i>                                      | 0                             |                          | 0                             | 0                             |
| <i>Créances opérationnelles<br/>(fournisseurs, sociales et fiscales)</i> | 1 047                         |                          | 1 047                         | 387                           |
| <i>Autres créances</i>   | 370                           |                          | 370                           | 3 204                         |
| <i>Charges constatées d'avance</i>                                       | 12                            |                          | 12                            | 12                            |
| <b>Total des créances d'exploitation</b>                                 | 4 553                         | -327                     | 4 226                         | 6 305                         |

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

| en milliers d'euros                | Actifs<br>détenus à<br>des fins de<br>transaction | Actifs<br>détenus<br>jusqu'à<br>l'échéance | Prêts et<br>créances | Actifs<br>disponibles<br>à la vente | Total bilan   |
|------------------------------------|---|--|----------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>30/06/2017</b>                  |   |  |                      |                                     |               |
| Actifs financiers non courants     |   | 170  |                      |                                     | 170           |
| Stocks                             |   |  |                      | 10 858                              | 10 858        |
| Clients et comptes rattachés       |   |  |                      | 2 797                               | 2 797         |
| Autres actifs courants             |   |  | 1 429                |                                     | 1 429         |
| Trésorerie et équivalents          | 716   |  |                      |                                     | 716           |
| <b>Total des actifs financiers</b> | <b>716</b>  | <b>170</b>                                 | <b>1 429</b>         | <b>13 655</b>                       | <b>15 970</b> |
| <b>31/12/2016</b>                  |   |  |                      |                                     |               |
| 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         |
| <b>Total des actifs financiers</b> | <b>1 143</b>                                      | <b>217</b>                                 | <b>3 603</b>         | <b>12 744</b>                       | <b>17 708</b> |

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

**7.6. CAPITAUX PROPRES****7.6.1. Capital**

Au 30 Juin 2017, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours du premier semestre 2017.

**7.6.2. Réserves**

Au 30 Juin 2017, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

**7.6.3. Dividendes**

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2017.

**7.6.4. Actions propres**

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe. Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours du premier semestre 2017.

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

| en nombre d'actions         | 31/12/2016 | 30/06/2017 |
|-----------------------------|------------|------------|
| 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<br>30/06/2017 | partie non<br>courante | dont entre 1<br>et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Emprunts bancaires                  | 17 311              | 16 239                 | 10 748                   | 5 490        | 1 073              |
| Contrats location financement       | 0                   | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Concours bancaires                  | 487                 | 0                      | 0                        | 0            | 487                |
| Comptes courants                    | 5 664               | 5 664                  | 5 664                    | 0            | 0                  |
| Dépôts de garantie                  | 393                 | 393                    | 393                      | 0            | 0                  |
| Autres dettes financières           | 0                   | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>23 854</b>       | <b>22 295</b>          | <b>16 805</b>            | <b>5 490</b> | <b>1 560</b>       |

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

**7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux**

| en milliers €                       | Solde<br>30/06/2017 | taux fixe     | taux variable | non<br>rémunérée |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|
| Emprunts bancaires                  | 17 311              | 17 311        | 0             | 0                |
| Contrats location financement       | 0                   | 0             | 0             | 0                |
| Concours bancaires                  | 487                 | 0             | 487           | 0                |
| Comptes courants                    | 5 664               | 0             | 0             | 5 664            |
| Dépôts de garantie                  | 393                 | 0             | 0             | 393              |
| Autres dettes financières           | 0                   | 0             | 0             | 0                |
| <b>Total des dettes financières</b> | <b>23 854</b>       | <b>17 311</b> | <b>487</b>    | <b>6 056</b>     |

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

## 7.8. AUTRES PASSIFS

| en milliers €                                 | solde<br>30/06/2017 | partie non<br>courante | dont entre 1<br>et 5 ans | dont + 5 ans | partie<br>courante |
|---|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Dettes sociales & fiscales                    | 1 780               | 0                      | 0                        | 0            | 1 780              |
| Dettes sur acquisition immeubles de placement | 943                 | 677                    | 677                      | 0            | 266                |
| Dettes sur opérations VEFA                    | 0                   | 0                      | 0                        | 0            | 0                  |
| Autres dettes                                 | 1 467               | 0                      | 0                        | 0            | 1 467              |
| Produits constatés d'avance                   | 420                 | 0                      | 0                        | 0            | 420                |
| <b>Total des autres passifs</b>               | <b>4 611</b>        | <b>677</b>             | <b>677</b>               | <b>0</b>     | <b>3 934</b>       |

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

## ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

| en milliers € - 30/06/2017             | Catégorie | Coût amorti   | Juste<br>Valeur en<br>capitaux<br>propres | Juste<br>Valeur en<br>résultat | Total         |
|--|-----------|---------------|---|--------------------------------|---------------|
| Dettes financières                     | CA        | 23 854        |   |                                | 23 854        |
| Fournisseurs                           | CA        | 5 205         |   |                                | 5 205         |
| Autres dettes                          | CA        | 4 611         |   |                                | 4 611         |
| <b>Total des passifs au 31/12/2016</b> | <b>0</b>  | <b>33 670</b> | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                       | <b>33 670</b> |

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

## 7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

| en milliers d'euros                                | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Revenus locatifs                                   | 1 409        | 2 582        | 1 361        |
| Ventes programmes immobiliers (Vefa)               | 1 760        | 3 932        | 112          |
| <b>Total des produits des activités ordinaires</b> | <b>3 169</b> | <b>6 514</b> | <b>1 473</b> |

Pour Identification

Commissaire aux Comptes

**7.10. AUTRES CHARGES**

| en milliers d'euros             | 30/06/2017   | 31/12/2016   | 30/06/2016   |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Charges externes                | 2 096        | 1 149        | 430          |
| Impôts et taxes                 | 497          | 944          | 884          |
| <b>Total des autres charges</b> | <b>2 593</b> | <b>2 093</b> | <b>1 314</b> |

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 | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|---|------------|--------------|------------|
| Intérêts des emprunts et des contrats de location financement | 258        | 1 183        | 331        |
| Intérêts des comptes courants d'associés                      | -14        | -11          | 20         |
| Autres charges  | 12         | 0            | 0          |
| <b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>                     | <b>256</b> | <b>1 172</b> | <b>351</b> |
| Rémunération de la trésorerie et équivalents                  | 0          | 0            | 0          |
| Produits des instruments de couverture                        | 0          | 0            | 0          |
| <b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Montant net des charges financières (A - B)</b>            | <b>256</b> | <b>1 172</b> | <b>351</b> |

**7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES**

| en milliers d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016   | 30/06/2016 |
|---------------------|------------|--------------|------------|
| Impôts exigibles    | 0          | 0            | 0          |
| Impôts différés     | 987        | 1 349        | 105        |
| <b>Impôts</b>       | <b>987</b> | <b>1 349</b> | <b>105</b> |

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

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

**7.13 RESULTAT PAR ACTION**

|  | 30/06/2017        | 31/12/2016        | 30/06/2016        |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)                  | 2 244             | 3 521             | 238               |
| Nombre d'actions ordinaires  | 67 667 348        | 67 667 348        | 67 667 348        |
| Actions au-détenues  | -14 000           | -14 000           | -14 000           |
| <b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b> | <b>67 653 348</b> | <b>67 653 348</b> | <b>67 653 348</b> |
| <b>Résultat net par action (€)</b>                                     | <b>0,03</b>       | <b>0,05</b>       | <b>0,00</b>       |
| Nombre de titres à créer   | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| <b>Résultat par action dilué</b>                                       | <b>0,03</b>       | <b>0,05</b>       | <b>0,00</b>       |

**7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS**

| en milliers d'euros                        | 30/06/2017  | 31/12/2016  |
|--|-------------|-------------|
| Immeubles de placement (valeur historique) | 0           | 109         |
| Cession Immeubles de placement             | 0           | -210        |
| Autres immobilisations                     | -407        | -404        |
| Remboursement avances                      | 0           | -384        |
| <b>Décaissements sur investissements</b>   | <b>-407</b> | <b>-889</b> |

**7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS**

Les variations des autres passifs sont restées principalement liées aux opérations avec le Groupe EURASIA.

**7.16 EMPRUNTS**

Le Groupe n'a pas souscrit de nouveaux emprunts sur le premier semestre 2017.

**7.17 APPORT EN CAPITAL**

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours du premier semestre 2017.

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

| Détail de la trésorerie | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|-------------------------|------------|------------|
| Banques actif           | 716        | 1 143      |
| Banques passif          | 487        | 224        |
| <b>Total</b>            | <b>229</b> | <b>919</b> |

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

| ACTIF (en milliers d'euros)               | Location      | Promotion     | Siège        | Total         |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Actifs non courants</b>                |               |               |              |               |
| Ecart d'acquisition                       | 0             | 0             | 0            | 0             |
| Immobilisations corporelles               | 39 609        | 1             | 3 069        | 42 678        |
| Autres actifs financiers                  | 166           | 4             | 0            | 170           |
| Impôts différés                           |               |               |              | 0             |
| <b>Total actifs non courants</b>          | <b>39 775</b> | <b>6</b>      | <b>3 069</b> | <b>42 849</b> |
| <b>Actifs courants</b>                    |               |               |              | 0             |
| Stocks                                    | 84            | 10 774        | 0            | 10 858        |
| Clients et comptes rattachés              | 462           | 2 335         | 0            | 2 797         |
| Autres actifs courants                    | 389           | 1 030         | 10           | 1 429         |
| Trésorerie et équivalents                 | 669           | 38            | 9            | 716           |
| <b>Total actifs courants</b>              | <b>1 604</b>  | <b>14 177</b> | <b>19</b>    | <b>15 800</b> |
| <b>Total actifs destinés à être cédés</b> |               |               |              | 0             |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                      | <b>41 379</b> | <b>14 182</b> | <b>3 088</b> | <b>58 649</b> |

| PASSIF (en milliers d'euros)             | location      | Promotion     | siège        | Total         |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Capitaux Propres</b>                  |               |               |              |               |
| Capital                                  | 0             |               | 677          | 677           |
| Primes d'émission                        | 0             |               | 1 004        | 1 004         |
| Actions propres                          | 0             |               |              | 0             |
| Réserves consolidées part du Groupe      | 8 736         | 6 618         | -1 540       | 13 814        |
| Résultat part du Groupe                  | 1 397         | 1 040         | -193         | 2 244         |
| <b>Capitaux propres – part du Groupe</b> | <b>10 134</b> | <b>7 658</b>  | <b>-53</b>   | <b>17 739</b> |
| Intérêts minoritaires                    | 166           | 70            |              | 236           |
| <b>Total capitaux propres</b>            | <b>10 300</b> | <b>7 728</b>  | <b>-53</b>   | <b>17 975</b> |
| <b>Passifs non courants</b>              |               |               |              | 0             |
| Emprunt obligataire convertible          | 0             |               |              | 0             |
| Autres dettes financières                | 16 626        | 2 516         | 3 153        | 22 295        |
| Impôts différés                          | 6 169         | 0             | 0            | 6 169         |
| Autres passifs non courants              | 677           | 0             | 0            | 677           |
| <b>Total passifs non courants</b>        | <b>23 471</b> | <b>2 516</b>  | <b>3 153</b> | <b>29 141</b> |
| <b>Passifs courants</b>                  |               |               |              | 0             |
| Autres provisions                        | 25            | 810           | 0            | 835           |
| Emprunt obligataire convertible          |               |               |              | 0             |
| Autres dettes financières                | 1 084         | 410           | 66           | 1 560         |
| Fournisseurs et comptes rattachés        | 255           | 4 896         | 55           | 5 205         |
| Autres passifs courants                  | 1 652         | 1 235         | 1 047        | 3 934         |
| <b>Total courants</b>                    | <b>3 015</b>  | <b>7 350</b>  | <b>1 168</b> | <b>11 533</b> |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                     | <b>36 786</b> | <b>17 594</b> | <b>4 268</b> | <b>58 649</b> |

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

| COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)                   | Location     | Promotion    | Siège       | Total        |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)    | 1 282        | 1 888        |             | 3 169        |
| Autres produits  | 0            |              |             | 0            |
| Achats de marchandises et matières premières               | 0            | -76          | 0           | -76          |
| Frais de personnel   | -10          | 0            | 0           | -10          |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                | -4           | -16          | -46         | -66          |
| Dotations aux provisions d'exploitation                    | -84          | 1 543        | 0           | 1 459        |
| Autres charges   | -267         | -2 178       | -148        | -2 593       |
| Juste valeur des actifs                                    | 1 635        | 0            | 0           | 1 635        |
| <b>Résultat opérationnel</b>                               | <b>2 552</b> | <b>1 160</b> | <b>-193</b> | <b>3 518</b> |
| Charges Financières  | -56          | -205         | 5           | -256         |
| Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence | 39           | 0            | 0           | 39           |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                | <b>2 534</b> | <b>955</b>   | <b>-188</b> | <b>3 301</b> |
| Impôts   | -987         | 0            | 0           | -987         |
| <b>Résultat net de la période</b>                          | <b>1 548</b> | <b>955</b>   | <b>-188</b> | <b>2 315</b> |

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

### 8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société « EURASIA GROUPE » assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

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

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

Au 30 Juin 2017, 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 30 Juin 2017, EFI a une dette d'un montant de 988 334 euros.

**8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN****8.3.1. Nantissements, cautions et autres garanties (donnés ou reçus)**

| Société concernée          | Bénéficiaire                   | Nature de la garantie  | Montant dette résiduelle (en K€), hors frais |
|----------------------------|--------------------------------|--|--|
| BONY                       | SOCIETE GENERALE               | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€<br>+ caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016)<br>+ caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers<br>+ délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€ | 2 031  |
| BONY                       | CAISSE D'EPARGNE               | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ caution EFI : 2 500 K€<br>+ caution Monsieur Wang : 2 500 K€<br>+ privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€   | 1 970  |
| BONY                       | SAAR                           | + Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env.<br>+ 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%)   | 8 288  |
| EURASIA GESTION PATRIMOINE | CAISSE D'EPARGNE ILE DE France | Privilège de prêteur de deniers (1er rang)<br>+ Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA à hauteur de 5 950 K€<br>+ Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 k€.  | 5 023  |
| <b>Total</b>               |                                |  | <b>17 311</b>                                |

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

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

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

#### 8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

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

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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 :

pour Identification  
Commissaire aux Comptes

- 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 »
- Ratio 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).

Pour identification  
Commissaire aux Comptes

## **D. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

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

Paris, le 27 Novembre 2017

Wang Hsueh Sheng  
Président-Directeur Général