

RAPPORT FINANCIER

AU 31 DECEMBRE 2019

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

TITRE 1 : ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

Personne responsable du Rapport Financier Annuel :

Monsieur WANG Hsueh Sheng

Président Directeur Général

Et Président du Conseil d'Administration de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Attestation :

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci après la « Société ») et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée.

TITRE 2 : COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2019

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	33 642	33 155
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		132	276
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		33 774	33 431
Actifs courants			
Stocks	7.4	8 751	8 230
Clients et comptes rattachés	7.5	2 749	2 547
Autres actifs courants	7.5	8 825	8 192
Trésorerie et équivalents		54	1 183
Total actifs courants		20 378	20 152
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		54 152	53 583

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		22 678	21 452
Résultat part du Groupe		1 566	1 233
Capitaux propres – part du Groupe		25 925	24 365
Intérêts minoritaires		556	472
Total capitaux propres (1)		26 481	24 838
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	12 900	13 823
Impôts différés		4 224	3 875
Autres passifs non courants	7.8	142	357
Total passifs non courants (2)		17 267	18 055
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		55	269
Autres dettes financières	7.7	886	1 107
Fournisseurs et comptes rattachés		4 199	4 513
Autres passifs courants	7.8	5 265	4 801
Total passifs courants (3)		10 405	10 690
TOTAL GENERAL (1 à 3)		54 152	53 583

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	3 973	5 164
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 218	-2 901
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-99	-101
Dotations aux provisions d'exploitation		354	416
Autres charges	7.10	-2 826	-2 639
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		785	0
Résultat opérationnel		969	-61
Charges Financières	7.11	-143	-282
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		1 200	91
Résultat avant impôt		2 026	-252
Impôts	7.12	-383	1 775
Résultat net de la période		1 644	1 524
Part des minoritaires		77	291
Part de la société mère		1 566	1 233
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,02

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de la période		1 644	1 524
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de l'exercice		1 644	1 524

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		1 644	1 524
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		1 644	1 524

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions	Réserves	Résultat	Minoritaires	Total
			propres	consolidées			
Situation au 31/12/2018	677	1 004	0	21 452	1 233	471	24 838
Résultat global consolidé					1 566	77	1 643
Affectation du résultat				1 233	-1 233		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2019	677	1 004	0	22 684	1 566	548	26 481

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		1 644	1 524
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		-1 395	-377
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-785	0
Impôts différés		349	-2 862
Capacité d'autofinancement		-188	-1 715
Var. stocks		-521	2 193
Var. créances clients		-202	479
Var. Autres actifs courants		-633	-6 539
Var. dettes fournisseurs		-314	-74
Var. autres passifs courants		464	1 095
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		1 348	0
Variation nette des actifs et passifs courants		142	-2 846
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-45	-4 561
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	278	15 000
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-3	16
Var. autres passifs non courants	7.15	-214	-119
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		61	14 897
Emprunts obtenus	7.16	0	0
Remboursements d'emprunts		-761	-5 604
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-88	-4 822
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-850	-10 425
Variation nette de trésorerie		-835	-90
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		840	930
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	5	840

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2019

Note 1. Informations générales

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE) est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 164 boulevard HAUSSMANN, 75008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

EFI est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, etc.). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2019.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2019, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2019, 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 :
 - o 33.33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers qui est désormais consolidée par mise en équivalence ;
 - o Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
- La SNC TOUR DU FORUM détient un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial, situés 2, avenue du 8 mai 1945 à Sarcelles (prix d'acquisition de 2.700.000€).

Le groupe a procédé à la cession :

- du dernier bâtiment en sa possession dans l'ensemble immobilier détenu par sa filiale H.D. et situé à Bagnolet (LE PARC DE LA NOUE) ;
- d'un ensemble immobilier détenu par sa filiale BONY à Villetaneuse.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements externes sur l'exercice 2019

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2019

CONTROLES FISCAUX

Les contrôles fiscaux, portant sur la vérification de la comptabilité des exercices 2016 et 2017 ont conclu, postérieurement à la clôture de l'exercice, que les déficits reportables étaient justifiés.

Les rehaussements proposés initialement par l'Administration fiscale ont été abandonnés.

COVID 19

L'émergence et l'expansion du coronavirus (« Covid-2019 ») ont affecté l'environnement économique mondial.

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en janvier 2020 et non liés à des conditions existant à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

Les baisses d'activités constatées pendant la période de confinement se traduisent notamment par un ralentissement de l'activité commerciale et un recouvrement client plus difficile.

Ces événements n'entraînent pas, au jour d'arrêté des comptes, un risque significatif sur la continuité d'exploitation.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie en cours et des mesures annoncées pour aider les entreprises, le Groupe n'est pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2019, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2019 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2019 :

- IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017 ; Cette norme remplace la norme éponyme IAS 17 ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Elle établit les principes applicables à la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats de locations.

Les interprétations et les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2019 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendement à IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative », adopté par l'Union européenne le 22 mars 2018 ; cet amendement traite du cas d'instruments contenant une clause de paiement anticipé lorsque l'exercice de cette clause entraîne un remboursement inférieur à la somme du principal et des intérêts sur le principal restant dû (compensation négative).
- IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », adoptée par l'Union européenne le 23 octobre 2018 ; cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises », adoptés par l'Union européenne le 8 février 2019.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), adoptées par l'Union européenne le 14 mars 2019. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation de régime », adoptés par l'Union européenne le 13 mars 2019. Ces amendements limités s'appliquent aux modifications, réductions ou liquidations de régimes à prestations définies.

Le groupe EFI n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1er janvier 2019 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.

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

5.1. BASE D'ÉVALUATION

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

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

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

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

- Valorisation des stocks d'immeubles :

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

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements

futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2019. 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 31 décembre 2019, 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.

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

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

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

Conformément à la norme 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

Le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% intérêt
			31/12/2019
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

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2019.

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

7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 31 décembre 2019.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2018	29 889
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	785
Solde au 31 décembre 2019	30 674

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

7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
Solde au 31 décembre 2018	8 003	0	156	21 731	29 889
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				785	785
Solde au 31 décembre 2019	8 003	0	156	22 516	30 674

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
Solde au 31 décembre 2018	3 265
Acquisitions	0
Cessions	-198
Avances et acomptes	0
Dotations	-99
Divers	0
Solde au 31 décembre 2019	2 968

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	Provisions 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2018
stocks immobiliers	8 751	0	8 751	8 230
Total des stocks	8 751	0	8 751	8 230

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 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^{er} janvier et le 31 décembre 2019 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2018	315	84	888	2 781	4 162	8 230
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	1 105		-798		214	521
Stocks au 31/12/2019	1 420	84	89	2 781	4 376	8 751

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	Provisions 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2019
Clients et comptes rattachés	2 822	-74	2 749
Autres créances	8 825	0	8 825
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	<i>1 399</i>		<i>1 399</i>
<i>Autres créances</i>	<i>7 408</i>		<i>7 408</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>19</i>		<i>19</i>
Total des créances d'exploitation	11 648	-74	11 574

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
			31/12/2019		
Actifs financiers non courants		11			11
Stocks				8 751	8 751
Clients et comptes rattachés				2 749	2 749
Autres actifs courants			8 825		8 825
Trésorerie et équivalents	54				54
Total des actifs financiers	54	11	8 825	11 499	20 390

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2019, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2019.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2019, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2019.

7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe. Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2019.

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

en nbre d'actions	31/12/2019	31/12/2018
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
Nbre d'actions à la clôture	14 000	14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D. et de la quote-part détenue par EURASIA GROUPE dans la société BONY A.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	Solde 31/12/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	10 414	9 637	8 384	1 253	777
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	49	0	0	0	49
Comptes courants	2 981	2 981	2 981	0	0
Dépôts de garantie	283	283	283	0	0
Autres dettes financières	61	0	0	0	61
Total des dettes financières	13 786	12 900	11 647	1 253	886

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 31/12/2019	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	10 414	10 414	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	49	0	49	0
Comptes courants	2 981	2 981	0	0
Dépôts de garantie	283	0	0	283
Autres dettes financières	61	61	0	0
Total des dettes financières	13 786	13 455	49	283

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 774	0	0	0	3 774
Dettes sur acquisition immeubles de placement	409	142	142	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	835	0	0	0	835
Produits constatés d'avance	390	0	0	0	390
Total des autres passifs	5 407	142	142	0	5 265

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2019	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	10 414			10 414
Fournisseurs	CA	4 199			4 199
Autres dettes	CA	5 407			5 407
Total des passifs au 31/12/2019	0	20 019	0	0	20 019

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	1 898	1 467
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	2 075	3 697
Total des produits des activités ordinaires	3 973	5 164

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Charges externes	2 079	1 475
Impôts et taxes	747	1 164
Total des autres charges	2 826	2 639

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	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	156	323
Intérêts des comptes courants d'associés	-13	-45
Autres charges	0	3
Intérêts et charges assimilées (A)	143	282
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	143	282

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Impôts exigibles	34	1 086
Impôts différés	349	-2 862
Impôts	383	-1 775

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

Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 566	1 233
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,02	0,02
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,02	0,02

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	15 000
Autres immobilisations	278	0
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	278	15 000

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 l'exercice 2019.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2019.

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

		31/12/2019	31/12/2018
Détail de la trésorerie			
Banques actif		54	1 183
Banques passif		49	343

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	30 801	0	2 841	33 642
Autres actifs financiers	132	0	0	132
Impôts différés				0
Total actifs non courants	30 933	0	2 841	33 774
Actifs courants				0
Stocks	84	8 666	0	8 751
Clients et comptes rattachés	36	2 713	0	2 749
Autres actifs courants	233	1 367	7 225	8 825
Trésorerie et équivalents	36	14	4	54
Total actifs courants	389	12 761	7 229	20 378
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	31 322	12 761	10 070	54 152
PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	17 847	8 148	-3 317	22 678
Résultat part du Groupe	2 035	-209	-261	1 566
Capitaux propres – part du Groupe	19 883	7 939	-1 897	25 925
Intérêts minoritaires	159	398	0	556
Total capitaux propres	20 041	8 337	-1 897	26 481
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	9 859	0	3 041	12 900
Impôts différés	4 224	0	0	4 224
Autres passifs non courants	142	0	0	142
Total passifs non courants	14 225	0	3 041	17 267
Passifs courants				0
Autres provisions	25	30	0	55
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	846	40	0	886
Fournisseurs et comptes rattachés	396	3 687	115	4 199
Autres passifs courants	2 073	1 848	1 344	5 265
Total courants	3 341	5 605	1 459	10 405
TOTAL GENERAL	37 607	13 942	2 603	54 152

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 832	2 141	0	3 973
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1 218	0	-1 218
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	0	-91	-99
Dotations aux provisions d'exploitation	139	214	0	354
Autres charges	-1 352	-1 288	-186	-2 826
Juste valeur des actifs	785			785
Résultat opérationnel	1 396	-151	-277	969
Charges Financières	-156	-3	16	-143
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	1 200			1 200
Résultat avant impôt	2 440	-153	-261	2 026
Impôts	-383	0	0	-383
Résultat net de la période	2 058	-153	-261	1 644

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 rémunérés.

Au 31 décembre 2019, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 980 756 euros.

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

Au 31 décembre 2019, EFI a une créance d'un montant de 7 136 466 euros, hors intérêts à recevoir de 76380 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) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	1 595
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 594
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	7 225
Total			10 414

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

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

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

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

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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

	Taux de rendement des	Loyer en € / m ²
Max	9,33%	241,61
Min	6,61%	48,50
Moy. Pondérée	8,52%	92,83

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement

serait réduite de 2 222 K€.

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

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

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

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

TITRE 3 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

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

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673 €uros
Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31/12/2019

A l'Assemblée générale de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 30 avril 2020, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes consolidés et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 23 juillet 2020, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes consolidés.

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **EFI-EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30/07/2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Points clés de notre audit

Réponses apportées lors de notre audit

Justes valeurs des immeubles de placements

Au 31 décembre 2019, le montant de l'actif immobilisé comptabilisé dans le bilan consolidé s'élève à 33 774 milliers d'euros, dont les immeubles de placements qui font l'objet d'une juste valeur pour un montant de 30 674 milliers d'euros.

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.

Nous avons considéré que la valeur de ces actifs

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par le Groupe pour déterminer la valeur recouvrable des actifs immobilisés, notamment les immeubles de placements. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les justes valeurs données par les experts immobiliers
- analyser la cohérence des prévisions avec les justes valeurs passées, les perspectives de marché, l'historique de performance du Groupe et avons réalisé des analyses de sensibilité sur les taux retenus pour l'évaluation des immeubles.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes 7.2 et 8.4 de l'annexe aux comptes

immobilisés est un point clé de l'audit en raison de leur importance significative dans les comptes du Groupe et parce que la détermination de leur valeur recouvrable le plus souvent basée sur des justes valeurs données par des experts immobiliers, nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations, comme indiqué dans les notes 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration arrêté le 30/07/2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société **EFI - EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS** par l'Assemblée générale du 13 septembre 2019 pour le cabinet Auditeurs Associés Franciliens et par l'assemblée générale du 28 juin 2018, pour le cabinet NS Associés.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la première année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la deuxième année, dont respectivement première et deuxième années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention

comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une

incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris, le 03/08/2020

Les commissaires aux Comptes

Auditeurs Associés Franciliens

P. RIMMER

NS Associés

L. NAIM

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels

au 31 décembre 2019

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	33 642	33 155
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		132	276
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		33 774	33 431
Actifs courants			
Stocks	7.4	8 751	8 230
Clients et comptes rattachés	7.5	2 749	2 547
Autres actifs courants	7.5	8 825	8 192
Trésorerie et équivalents		54	1 183
Total actifs courants		20 378	20 152
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		54 152	53 583

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		22 678	21 452
Résultat part du Groupe		1 566	1 233
Capitaux propres – part du Groupe		25 925	24 365
Intérêts minoritaires		556	472
Total capitaux propres (1)		26 481	24 838
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	12 900	13 823
Impôts différés		4 224	3 875
Autres passifs non courants	7.8	142	357
Total passifs non courants (2)		17 267	18 055
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		55	269
Autres dettes financières	7.7	886	1 107
Fournisseurs et comptes rattachés		4 199	4 513
Autres passifs courants	7.8	5 265	4 801
Total passifs courants (3)		10 405	10 690
TOTAL GENERAL (1 à 3)		54 152	53 583

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	3 973	5 164
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 218	-2 901
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-99	-101
Dotations aux provisions d'exploitation		354	416
Autres charges	7.10	-2 826	-2 639
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		785	0
Résultat opérationnel		969	-61
Charges Financières	7.11	-143	-282
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		1 200	91
Résultat avant impôt		2 026	-252
Impôts	7.12	-383	1 775
Résultat net de la période		1 644	1 524
Part des minoritaires		77	291
Part de la société mère		1 566	1 233
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,02

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de la période		1 644	1 524
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de l'exercice		1 644	1 524

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		1 644	1 524
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		1 644	1 524

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2018	677	1 004	0	21 452	1 233	471	24 838
Résultat global consolidé					1 566	77	1 643
Affectation du résultat				1 233	-1 233		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2019	677	1 004	0	22 684	1 566	548	26 481

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		1 644	1 524
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		-1 395	-377
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-785	0
Impôts différés		349	-2 862
Capacité d'autofinancement		-188	-1 715
Var. stocks		-521	2 193
Var. créances clients		-202	479
Var. Autres actifs courants		-633	-6 539
Var. dettes fournisseurs		-314	-74
Var. autres passifs courants		464	1 095
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		1 348	0
Variation nette des actifs et passifs courants		142	-2 846
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-45	-4 561
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	278	15 000
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-3	16
Var. autres passifs non courants	7.15	-214	-119
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		61	14 897
Emprunts obtenus	7.16	0	0
Remboursements d'emprunts		-761	-5 604
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-88	-4 822
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-850	-10 425
Variation nette de trésorerie		-835	-90
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		840	930
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	5	840

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2019

Note 1. Informations générales

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE) est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 164 boulevard HAUSSMANN, 75008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

EFI est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, etc.). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2019.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2019, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2019, le groupe EFI est composé des principales filiales suivantes :

- La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), détenue à 99,99 % qui est propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
- La SCI BONY, contrôlée à 99%, qui détient :
 - 33.33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers qui est désormais consolidée par mise en équivalence ;
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
- La SNC TOUR DU FORUM détient un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial, situés 2, avenue du 8 mai 1945 à Sarcelles (prix d'acquisition de 2.700.000€).

Le groupe a procédé à la cession :

- du dernier bâtiment en sa possession dans l'ensemble immobilier détenu par sa filiale H.D. et situé à Bagnolet (LE PARC DE LA NOUE) ;
- d'un ensemble immobilier détenu par sa filiale BONY à Villetaneuse.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements externes sur l'exercice 2019

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2019

CONTROLES FISCAUX

Les contrôles fiscaux, portant sur la vérification de la comptabilité des exercices 2016 et 2017 ont conclu, postérieurement à la clôture de l'exercice, que les déficits reportables étaient justifiés.

Les rehaussements proposés initialement par l'Administration fiscale ont été abandonnés.

COVID 19

L'émergence et l'expansion du coronavirus (« Covid-2019 ») ont affecté l'environnement économique mondial.

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en janvier 2020 et non liés à des conditions existant à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

Les baisses d'activités constatées pendant la période de confinement se traduisent notamment par un ralentissement de l'activité commerciale et un recouvrement client plus difficile.

Ces événements n'entraînent pas, au jour d'arrêté des comptes, un risque significatif sur la continuité d'exploitation.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie en cours et des mesures annoncées pour aider les entreprises, le Groupe n'est pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2019, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2019 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2019 :

- IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017 ; Cette norme remplace la norme éponyme IAS 17 ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Elle établit les principes applicables à la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats de locations.

Les interprétations et les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2019 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendement à IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative », adopté par l'Union européenne le 22 mars 2018 ; cet amendement traite du cas d'instruments contenant une clause de paiement anticipé lorsque l'exercice de cette clause entraîne un remboursement inférieur à la somme du principal et des intérêts sur le principal restant dû (compensation négative).
- IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », adoptée par l'Union européenne le 23 octobre 2018 ; cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises », adoptés par l'Union européenne le 8 février 2019.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), adoptées par l'Union européenne le 14 mars 2019. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation de régime », adoptés par l'Union européenne le 13 mars 2019. Ces amendements limités s'appliquent aux modifications, réductions ou liquidations de régimes à prestations définies.

Le groupe EFI n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1er janvier 2019 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.

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

5.1. BASE D'ÉVALUATION

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

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

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

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

- Valorisation des stocks d'immeubles :

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

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements

futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2019. 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 31 décembre 2019, 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.

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

Le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

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

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

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

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% intérêt
			31/12/2019
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

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2019.

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

7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 31 décembre 2019.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2018	29 889
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	785
Solde au 31 décembre 2019	30 674

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	Entreprêts	Usage mixte	Total
Solde au 31 décembre 2018	8 003	0	156	21 731	29 889
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				785	785
Solde au 31 décembre 2019	8 003	0	156	22 516	30 674

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
Solde au 31 décembre 2018	3 265
Acquisitions	0
Cessions	-198
Avances et acomptes	0
Dotations	-99
Divers	0
Solde au 31 décembre 2019	2 968

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	Provisions 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2018
stocks immobiliers	8 751	0	8 751	8 230
Total des stocks	8 751	0	8 751	8 230

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 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^{er} janvier et le 31 décembre 2019 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2018	315	84	888	2 781	4 162	8 230
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	1 105		-798		214	521
Stocks au 31/12/2019	1 420	84	89	2 781	4 376	8 751

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	Provisions 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2019
Clients et comptes rattachés	2 822	-74	2 749
Autres créances	8 825	0	8 825
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 399		1 399
<i>Autres créances</i>	7 408		7 408
<i>Charges constatées d'avance</i>	19		19
Total des créances d'exploitation	11 648	-74	11 574

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
			31/12/2019		
Actifs financiers non courants		11			11
Stocks				8 751	8 751
Clients et comptes rattachés				2 749	2 749
Autres actifs courants			8 825		8 825
Trésorerie et équivalents	54				54
Total des actifs financiers	54	11	8 825	11 499	20 390

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2019, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2019.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2019, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2019.

7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe. Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours de l'exercice 2019.

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

en nbre d'actions	31/12/2019	31/12/2018
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
Nbre d'actions à la clôture	14 000	14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D. et de la quote-part détenue par EURASIA GROUPE dans la société BONY A.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	Solde 31/12/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	10 414	9 637	8 384	1 253	777
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	49	0	0	0	49
Comptes courants	2 981	2 981	2 981	0	0
Dépôts de garantie	283	283	283	0	0
Autres dettes financières	61	0	0	0	61
Total des dettes financières	13 786	12 900	11 647	1 253	886

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 31/12/2019	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	10 414	10 414	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	49	0	49	0
Comptes courants	2 981	2 981	0	0
Dépôts de garantie	283	0	0	283
Autres dettes financières	61	61	0	0
Total des dettes financières	13 786	13 455	49	283

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 774	0	0	0	3 774
Dettes sur acquisition immeubles de placement	409	142	142	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	835	0	0	0	835
Produits constatés d'avance	390	0	0	0	390
Total des autres passifs	5 407	142	142	0	5 265

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2019	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	10 414			10 414
Fournisseurs	CA	4 199			4 199
Autres dettes	CA	5 407			5 407
Total des passifs au 31/12/2019	0	20 019	0	0	20 019

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	1 898	1 467
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	2 075	3 697
Total des produits des activités ordinaires	3 973	5 164

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Charges externes	2 079	1 475
Impôts et taxes	747	1 164
Total des autres charges	2 826	2 639

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	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	156	323
Intérêts des comptes courants d'associés	-13	-45
Autres charges	0	3
Intérêts et charges assimilées (A)	143	282
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	143	282

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Impôts exigibles	34	1 086
Impôts différés	349	-2 862
Impôts	383	-1 775

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

Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 566	1 233
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,02	0,02
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,02	0,02

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	15 000
Autres immobilisations	278	0
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	278	15 000

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 l'exercice 2019.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2019.

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

		31/12/2019	31/12/2018
Détail de la trésorerie			
Banques actif		54	1 183
Banques passif		49	343

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	30 801	0	2 841	33 642
Autres actifs financiers	132	0	0	132
Impôts différés				0
Total actifs non courants	30 933	0	2 841	33 774
Actifs courants				0
Stocks	84	8 666	0	8 751
Clients et comptes rattachés	36	2 713	0	2 749
Autres actifs courants	233	1 367	7 225	8 825
Trésorerie et équivalents	36	14	4	54
Total actifs courants	389	12 761	7 229	20 378
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	31 322	12 761	10 070	54 152
PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	17 847	8 148	-3 317	22 678
Résultat part du Groupe	2 035	-209	-261	1 566
Capitaux propres – part du Groupe	19 883	7 939	-1 897	25 925
Intérêts minoritaires	159	398	0	556
Total capitaux propres	20 041	8 337	-1 897	26 481
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	9 859	0	3 041	12 900
Impôts différés	4 224	0	0	4 224
Autres passifs non courants	142	0	0	142
Total passifs non courants	14 225	0	3 041	17 267
Passifs courants				0
Autres provisions	25	30	0	55
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	846	40	0	886
Fournisseurs et comptes rattachés	396	3 687	115	4 199
Autres passifs courants	2 073	1 848	1 344	5 265
Total courants	3 341	5 605	1 459	10 405
TOTAL GENERAL	37 607	13 942	2 603	54 152

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 832	2 141	0	3 973
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1 218	0	-1 218
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	0	-91	-99
Dotations aux provisions d'exploitation	139	214	0	354
Autres charges	-1 352	-1 288	-186	-2 826
Juste valeur des actifs	785			785
Résultat opérationnel	1 396	-151	-277	969
Charges Financières	-156	-3	16	-143
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	1 200			1 200
Résultat avant impôt	2 440	-153	-261	2 026
Impôts	-383	0	0	-383
Résultat net de la période	2 058	-153	-261	1 644

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 rémunérés.

Au 31 décembre 2019, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 980 756 euros.

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

Au 31 décembre 2019, EFI a une créance d'un montant de 7 136 466 euros, hors intérêts à recevoir de 76380 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) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	1 595
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 594
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	7 225
Total			10 414

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

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

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

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

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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

	Taux de rendement des	Loyer en € / m ²
Max	9,33%	241,61
Min	6,61%	48,50
Moy. Pondérée	8,52%	92,83

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement

serait réduite de 2 222 K€.

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

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

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

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

TITRE 4 : COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2019

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)

Formulaire à déposer
en double exemplaire



IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Timbre à date du service

Exercice ouvert le	01/01/2019	et clos le	31/12/2019	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	☒
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:		Adresse du siège social:	
SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS WANG Hsueh			
SIRET	3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3	Mél :	
Adresse du principal établissement:		Ancienne adresse en cas de changement:	
164 BD HAUSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT			

RÉGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante									
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:									
SIRET									

B ACTIVITÉ

Activités exercées	Activité immobilières	Si vous avez changé d'activité, cochez la case
--------------------	-----------------------	--

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)

1. Résultat fiscal	Bénéfice imposable à 31 % ou 33 1/3 % *	0	Bénéfice imposable à 28%	119 258	Déficit	0
	Bénéfice imposable à 15 %		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %			
2. Plus-values						
PV à long terme imposables à 15 %		PV à long terme imposables à 19 %		PV exonérées (art. 238 quinquies)		
Autres PV imposables à 19 %		PV à long terme imposables à 0%				

3. Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches			
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies	☐	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	☐
Entreprise nouvelle, art. 44 septies	☐	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies	☐
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 sexdecies	☐	Zone franche urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A	☐
Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies		☐	
Société d'investissement	☐	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	
immobilier cotée		Plus-values exonérées relevant du taux de 15%	

4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer :	dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)	☐
--	--	--------------------------

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%	
--	--

F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice du formulaire n°2065-SD)

1. Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1 du CGI), cocher la case ci-contre	☐
2. Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée	Nom/Adresse N°
3. Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2 du CGI), cocher la case ci-contre	☐
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe	Nom/Adresse N°

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	Si oui, indication du logiciel utilisé
---	--

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr

S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:	Nom et adresse du conseil:
SARL GESTIA CONSEIL 96 boulevard Malesherbes 96 bo 75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT	
Tél:	Tél:
OGA/OMGA	Viseur conventionné
(Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné :	Date: 31/03/2020 Lieu: PARIS
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur conventionné	Qualité et nom du signataire: M WANG Hsueh Président
	Signature :

* Au niveau du cadre C, le montant du bénéfice taxé à 31 % ou à 33 1/3 % doit être porté dans la case « bénéfice imposable à 31 % ou 33 1/3 % ». Par ailleurs, il est demandé de préciser le taux d'IS appliqué en annexe libre de la liasse fiscale.

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065 bis-SD

2020

ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

Cocher la case si néant ☐

H RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS							
Montant global brut des distributions ⁽¹⁾		payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres		b
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) ⁽²⁾					c		
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d		
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus ⁽³⁾					e		
					f		
					g		
					h		
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI ⁽⁴⁾					i		
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j		
Montant des revenus répartis ⁽⁵⁾					Total (a à h)		
I RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)							
Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI): * SARL, tous les associés; * SCA, associés gérants; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités * SEP et société de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants		Pour les SARL		Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.			
		Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit.	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées:			
				à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6
1		2	3	4	5	6	7
J DIVERS							
* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)							
* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)							
K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION							
RÉMUNÉRATIONS				MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES À 15%			
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés ^(a)				MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
				MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages ^(b)				MVLT réalisée au cours de l'exercice			
				MVLT restant à reporter			

N° 15949 * 02

BILAN – ACTIF

DGFIP N° 2050-SD 2020

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

①

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS										Néant ☐ *									
Adresse de l'entreprise		164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT																			
SIRET		3	2	8	7	1	8	4	9	9	0	0	9	3							
Durée de l'exercice en nombre de mois *		1	2	Durée de l'exercice précédent *										1	2						
												Exercice N clos le									
												31 12 2019									
												Brut		Amortissements, provisions		Net					
												1		2		3					
Capital souscrit non appelé TOTAL (I)												AA									
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *										AB		AC							
		Frais de développement *										CX		CQ							
		Concessions, brevets et droits similaires										AF		AG							
		Fonds commercial (1)										AH		AI							
		Autres immobilisations incorporelles										AJ	650 000	AK		650 000					
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles										AL		AM							
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains										AN	780 000	AO		780 000					
		Constructions										AP	1 820 000	AQ	408 994	1 411 006					
		Installations techniques, matériel et outillage industriels										AR		AS							
		Autres immobilisations corporelles										AT		AU							
		Immobilisations en cours										AV		AW							
		Avances et acomptes										AX		AY							
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence										CS		CT							
		Autres participations										CU		CV							
		Créances rattachées à des participations										BB	7 180 520	BC		7 180 520					
		Autres titres immobilisés										BD	2 569 899	BE	30 000	2 539 899					
		Prêts										BF		BG							
		Autres immobilisations financières *										BH		BI							
TOTAL (II)												BJ	13 000 419	BK	438 994	12 561 424					
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements										BL		BM							
		En cours de production de biens										BN		BO							
		En cours de production de services										BP		BQ							
		Produits intermédiaires et finis										BR		BS							
		Marchandises										BT		BU							
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes										BV	500	BW		500					
		Clients et comptes rattachés (3) *										BX	145 200	BY		145 200					
		Autres créances (3)										BZ	7 157 742	CA		7 157 742					
		Capital souscrit et appelé, non versé										CB		CC							
		DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:.....123.428)										CD	123 428	CE	123 428					
Disponibilités										CF	161 272	CG		161 272							
COMPTES DE RÉGULARISATION	Charges constatées d'avances (3) *										CH		CI								
	TOTAL (III)										CJ	7 588 143	CK	123 428	7 464 715						
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)										CW										
	Primes de remboursement des obligations (V)										CM										
	Écarts de conversion actif * (VI)										CN										
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)												CO	20 588 562	1A	562 422	20 026 139					
Renvois:(1) dont droit au bail :						(2) Part à moins d'1 an des immobilisations financières nettes				CP					(3) Part à plus d'1 an :		CR				
Clause de réserve de propriété * :		Immobilisations :								Stocks :								Créances :			

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS				Néant ☐ *		
						Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : 676 673 .)					DA	676 673	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport...					DB	1 003 591	
	Écarts de réévaluation (2) *	(	dont écart d'équivalence	EK	)	DC	272 714	
	Réserve légale (3)					DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles					DE		
	Réserves réglementées (3) *	(	dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours	B1	)	DF		
	Autres réserves	dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *			EJ	)	DG	
	Report à nouveau					DH	(3 293 740)	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)					DI	(276 299)	
	Subventions d'investissement					DJ		
	Provisions réglementées *					DK		
	TOTAL (I)					DL	(1 617 060)	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs					DM		
	Avances conditionnées					DN		
	TOTAL (II)					DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques					DP		
	Provisions pour charges					DQ		
	TOTAL (III)					DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles					DS		
	Autres emprunts obligataires					DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)					DU	244 373	
	Emprunts et dettes financières divers	(	dont emprunts participatifs	EI	)	DV	20 049 692	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés					DX	105 938	
	Dettes fiscales et sociales					DY	1 183 197	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					DZ	10 000	
	Autres dettes					EA	50 000	
Compte de régul.	Produits constatés d'avance (4)					EB		
TOTAL (IV)					EC	21 643 200		
Écart de conversion passif *					ED			
TOTAL GENERAL (I à V)					EE	20 026 139		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital				1B		
	(2)	dont	- Réserve spéciale de réévaluation (1959)			1C		
			- Écart de réévaluation libre			1D	272 714	
			- Réserve de réévaluation (1976)			1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *				EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an				EG	21 643 200	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP				EH	244 373		

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en liste)

DGFIP N° 2052-SD 2020

Désignation de l'entreprise				EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS				Néant ☐ *	
				Exercice N					
				France		Exportations et livraisons intracommunautaires		TOTAL	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			FA		FB		FC	
	Production vendue	{	Biens *	FD		FE		FF	
			Services *	FG	121 000	FH		FI	121 000
	Chiffres d'affaires nets *			FJ	121 000	FK		FL	121 000
	Production stockée *							FM	
	Production immobilisée *							FN	
	Subventions d'exploitation							FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)							FP	
	Autres produits (1) (11)							FQ	
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) (I)							FR	121 000
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *							FS	
	Variation de stocks (marchandises) *							FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *							FU	
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements) *							FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *							FW	131 687
	Impôts, taxes et versements assimilés *							FX	39 642
	Salaires et traitements *							FY	
	Charges sociales (10)							FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	{	- dotations aux amortissements *				GA	91 000
				- dotations aux provisions				GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
		Autres charges (12)							GE
	TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) (II)							GF	262 329
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)							GG	(141 329)	
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *				(III)		GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *				(IV)		GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ	156 991	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM		
	Différences positives de change						GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO		
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)						GP	156 991	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *						GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	244 373	
	Différences négatives de change						GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT		
	TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)						GU	244 373	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)							GV	(87 382)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)							GW	(228 711)	

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

COMPTÉ DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2020

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

④

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS				Néant ☐ *		
						Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *					HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)					HD		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)					HE	14 196	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *					HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)					HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)					HH	14 196	
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)						HI	(14 196)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						HJ		
Impôts sur les bénéfices *						HK	33 392	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)						HL	277 991	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)						HM	554 291	
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)						HN	(276 299)	
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme					HO		
	(2) Dont	produits de locations immobilières				HY		
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)				1G		
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *				HP		
		- Crédit-bail immobilier				HQ		
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)					1H		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées					1J		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées					1K		
	(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (article 238 bis du CGI)					HX		
	(6 ter) Dont	- amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies du CGI)				RC		
		- amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D du CGI)				RD		
	(9) Dont transfert de charges					A1		
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS A5)					A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)					A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)					A4		
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles					A6		
	dont cotisations facultatives Madelin					A7		
	dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite					A8		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :						Exercice N	
							Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Charges non déductibles						14 196		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :						Exercice N		
						Charges antérieures	Produits antérieurs	

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

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

⑤

IMMOBILISATIONS

DGFIP N° 2054-SD 2020

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS										Néant ☐ *								
CADRE A	IMMOBILISATIONS										Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste			
											1		2		3					
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		CZ		D8		D9			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		KD	650 000	KE		KF			
CORPORELLES	Terrains												KG	780 000	KH		KI			
	Constructions	Sur sol propre		(dont composants		L9	)		KJ	1 820 000	KK		KL							
		Sur sol d'autrui		(dont composants		M1	)		KM		KN		KO							
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	Installations gales, agencets*, aménagés des constructions		dont composants		M2	)		KP		KQ		KR							
						M3			KS		KT		KU							
	Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *										KV		KW		KX				
		Matériel de transport *										KY		KZ		LA				
		Matériel de bureau et mobilier informatique										LB		LC		LD				
		Emballages récupérables et divers *										LE		LF		LG				
	Immobilisations corporelles en cours										LH		LI		LJ					
	Avances et acomptes										LK		LL		LM					
	TOTAL III										LN	2 600 000	LO		LP					
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence										8G		8M		8T				
Autres participations										8U	8 616 941	8V		8W						
Autres titres immobilisés										1P	2 569 899	1R		1S						
Prêts et autres immobilisations financières										1T		1U		1V						
TOTAL IV										LQ	11 186 840	LR		LS						
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)										ØG	14 436 840	ØH		ØJ						
CADRE B	IMMOBILISATIONS										Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale* ou évaluation par mise en équivalence					
											Par virement de poste à poste		Par cession à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice					
								1		2		3		4						
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		IN		CØ		DØ		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		IO		LV		LW	650 000	1X	
CORPORELLES	Terrains												IP		LX		LY	780 000	LZ	
	Constructions	Sur sol propre								IQ		MA		MB	1 820 000	MC				
		Sur sol d'autrui								IR		MD		ME		MF				
	Installations techniques, matériel et outillages industriels	Inst. Générales, agencements, aménagements des constructions								IS		MG		MH		MI				
										IT		MJ		MK		ML				
	Autres immobilisations corporelles	Installations gales, agencements, aménagements divers								IU		MM		MN		MO				
		Matériel de transport								IV		MP		MQ		MR				
		Matériel de bureau et informatique, mobilier								IW		MS		MT		MU				
		Emballages récupérables et divers*								IX		MV		MW		MX				
	Immobilisations corporelles en cours												MY		MZ		NA		NB	
	Avances et acomptes												NC		ND		NE		NF	
	TOTAL III												IY		NG		NH	2 600 000	NI	
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence												IZ		ØU		M7		ØW
Autres participations												IØ		ØX	1 436 421	ØY	7 180 520	ØZ		
Autres titres immobilisés												I1		2B		2C	2 569 899	2D		
Prêts et autres immobilisations financières												I2		2E		2F		2G		
TOTAL IV												I3		NJ	1 436 421	NK	9 750 419	2H		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)												I4		ØK	1 436 421	ØL	13 000 419	ØM		

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD



TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES

DGFIP N° 2054 bis-SD

EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Exercice N clos le 3 1 1 2 2 0 1 9

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

Désignation de l'entreprise : SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS Néant *

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

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

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

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

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

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

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

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

AMORTISSEMENTS

DGFIP N° 2055-SD 2020

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS										Néant ☐ *			
CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *													
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES			Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice						
Frais d'établissement et de développement TOTAL I			CY		EL		EM		EN						
Autres immobilisations incorporelles TOTAL II			PE		PF		PG		PH						
Terrains			PI		PJ		PK		PL						
Constructions	Sur sol propre	PM	317 994	PN	91 000	PO		PQ	408 994						
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU							
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY							
Installations techniques, matériel et outillage industriels			PZ		QA		QB		QC						
Autres immobilisations incorporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG							
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK							
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO							
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT							
TOTAL III			QU	317 994	QV	91 000	QW		QX	408 994					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)			ØN	317 994	ØP	91 000	ØQ		ØR	408 994					
CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES													
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		DOTATIONS						REPRISES						Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
		Colonne 1		Colonne 2		Colonne 3		Colonne 4		Colonne 5		Colonne 6			
		Différentiel de durée et autres		Mode dégressif		Amortissement fiscal exceptionnel		Différentiel de durée et autres		Mode dégressif		Amortissement fiscal exceptionnel			
Frais d'établissement TOTAL I		M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6	
Autres immobilisations incorporelles TOTAL II		N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1	
Terrains		Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8	
Constructions	Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5		R6	
	Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3		S4	
	Inst.gales, agenc., aménagements divers	S5		S6		S7		S8		S9		T1		T2	
Installations techniques, matériel et outillage		T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	
Autres immob. Corporelles	Inst. Gales, agenc. Et aménagements divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6		U7	
	Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4		V5	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2		W3	
	Emballages, récupérations et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9		X1	
TOTAL III		X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL IV		NL						NM						NO	
Total général (I + II + III + IV)		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)		NW				Total général non ventilé (NS + NT + NU)	NY			Total général non ventilé (NW – NY)	NZ				
CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *													
			Montant net au début de l'exercice			Augmentations			Dotations de l'exercice aux amortissements			Montant net à la fin de l'exercice			
Frais d'émission d'emprunt à étaler									Z9			Z8			
Primes de remboursement des obligations									SP			SR			

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

DGFIP N° 2056-SD 2020

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS						Néant ☐ *		
NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice		
		1		2		3		4		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II du CGI) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX		
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	Sur immobilisations	- incorporelles	6A		6B		6C		6D	
		- corporelles	6E		6F		6G		6H	
		- titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5	
		- titres de participations	9U	30 000	9V		9W		9X	30 000
		- autres immobilisations financières (1) *	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	123 428	6Y		6Z		7A	123 428	
	TOTAL III	7B	153 428	TY		TZ		UA	153 428	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		7C	153 428	UB		UC		UD	153 428
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE		UF					
	- financières		UG		UH					
	- exceptionnelles		UJ		UK					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5 ^{ème} du CGI								10		

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

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

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES
DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

DGFIP N° 2057-SD 2020

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

⑧

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS						Néant ☐ *	
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES				MONTANT BRUT		À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'UN AN
						1		2	3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations				UL	7 180 520	UM	7 180 520	UN
	Prêts (1) (2)				UP		UR		US
	Autres immobilisations financières				UT		UV		UW
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux				VA				
	Autres créances clients				UX	145 200		145 200	
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie* (Provisions pour dépréciation antérieurement constituée UO)				Z1				
	Personnel et comptes rattachés				UY				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				UZ				
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée			VB	21 276		21 276	
		Autres impôts, taxes et versements assimilés			VN				
		Divers			VP				
	Groupe et associés (2)				VC	7 136 466		7 136 466	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)				VR					
Charges constatées d'avance				VS					
TOTAUX				VT	14 483 462	VU	14 483 462	VV	
RENVIS	(1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice			VD				
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice			VE				
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF				
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut		À 1 an au plus		À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans
				1		2		3	4
Emprunts obligatoires convertibles (1)		7Y							
Autres emprunts obligatoires (1)		7Z							
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG							
	à plus d'1 an à l'origine	VH	244 373		244 373				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	17 068 936		17 068 936				
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	105 938		105 938				
Personnel et comptes rattachés		8C							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D							
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E	1 119 823		1 119 823				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	25 639		25 639				
	Obligations cautionnées	VX							
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	37 735		37 735				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	10 000		10 000				
Groupe et associés (2)		VI	2 980 756		2 980 756				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	50 000		50 000				
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2							
Produits constatés d'avance		8L							
TOTAUX		VY	21 643 200	VZ	21 643 200				
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés, personnes physiques	VL		
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK					

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS				Néant ☐		Exercice N clos le		
								3 1 1 2 2 0 1 9		
I. RÉINTÉGRATIONS						BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE		WA		
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)							WB		
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)		WD	Amortissements excédentaires (art.39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles		WE	XE			
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du CGI)		WF	Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)		WG				
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		RA	(Part des loyers dispensés de réintégration (art. 239 <i>sexies</i> D du CGI)		RB	)			
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau n° 2058-B, cadre III)		WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-bis)		XX	XW			
	Amendes et pénalités		WJ	Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis du CGI) *		XZ				
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *							XY		
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice n° 2032-NOT-SD)							I7 33 392		
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE		WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7	K7			
Régimes particuliers / impositions différées	Moins-values nettes à long terme		{ - imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (12,80 % pour les entreprises à l'IR) - imposées au taux de 0 %				I8			
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*		{ - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions				ZN			
							WN			
							WO			
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)										
Régime d'imposition particuliers et impositions différées	Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*		Intérêts excédentaires (art.39-1-3 ^{ème} et 212 du CGI)	SU	Zone d'entreprises* (activité exonérée)	SW	WQ 1 615 786			
			Déficits étrangers antérieurement déduits par les PME (art. 209 C)	SX	Quote-part de iz % des plus-values à taux zéro	M8				
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage								Y1		
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage								Y3		
						TOTAL I		WR 1 649 178		
II. DÉDUCTIONS						PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE		WS 276 299		
Quote-part dans les pertes subies par une société de personne ou un G.I.E. *								WT		
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées et réintégréées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau n° 2058-B-SD, cadre III)								WU		
Régime d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		{ - imposées au taux de 15 % (12,80 % pour les entreprises soumises à l'IR) - imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19 % - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieure - imputées sur les déficits antérieurs				WV			
							WH			
							WP			
							WV			
							XB			
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %						I6			
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *						WZ			
	Régime des sociétés mères et des filiales* / Produits nets des actions et parts d'intérêts		(	Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		2A	)			
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)								ZX		
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer *								ZY	
	Majoration d'amortissement *								XD	
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Entreprises nouvelles (art.44 septies)	K9	Entreprises nouvelles (art.44 sexies)	L2	J.E.I. (art. 44 <i>sexies</i> A)	L5	XF		
		Pôle de compétitivité hors CICE (art.44 undecies)	L6	S.I.I.C. (art. 208C)	K3	Zone de restructuration de la défense (art.44 terdecies)	PA			
		ZFU – TE (art. 44 octies et octies A)	ØV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	1F	Zone franche d'activité nouvelle génération (art. 44 quaterdecies)	XC			
Bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies)		PP	Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)	PC	Zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies)	PB				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)								XS		
Dédutions diverses à détailler sur feuillet séparé	(	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies)	X9	dont déduction exceptionnelle (art.39 decies A)	YA	dont déduction exceptionnelle (art.39 decies C)	YC	)	134 362	
		dont déduction exceptionnelle (art.39 decies B)	YB	dont déduction exceptionnelle (art.39 decies D)	YD					
		Créance dé gagée par le report en arrière de déficit				ZI				
		Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage								Y2
III. RÉSULTAT FISCAL						TOTAL II		XH 410 661		
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables				{	Bénéfice (I moins II)	XI	1 238 516			
					Déficit (II moins I)				XJ	
Déficits de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS) *						ZL				
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS) *									XL 1 119 258	
RÉSULTAT FISCAL		BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)				XN	119 258		XO	

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

2058A-SD

[illegible]

2058A-SD

EXTENSION 2

DÉDUCTIONS DIVERSES

[illegible]

10

DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER
ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES

DGFIP N° 2058-B-SD

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

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS		Néant ☐ *	
I. SUIVI DES DÉFICITS			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		K4	17 528 100
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)		K5	1 119 258
Déficits reportables (différence K4-K5)		K6	16 408 842
Déficit de l'exercice (tableau 2058A, ligne XO)		YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6+YJ)		YK	16 408 842
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES			
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 1 ^{er} du CGI, dotations de l'exercice		ZT	
III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT			
(à détailler sur feuillet séparé)		Dotations de l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 2 du CGI *		ZV	ZW
Provisions pour risques et charges *			
		8X	8Y
		8Z	9A
		9B	9C
Provisions pour dépréciation *			
		9D	9E
		9F	9G
		9H	9J
Charges à payer			
		9K	9L
		9M	9N
		9P	9R
		9S	9T
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :		YN	YO
		ligne WI	
		ligne WU	

EBP Informatique 2020

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)			
Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice		Imputations
	L1		
			Montant net à la fin de l'exercice

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.
(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

**TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET
RENSEIGNEMENTS DIVERS**

DGFiP N° 2058-C-SD 2020

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

11

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS										Néant ☐ *		
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	(1 953 662)			AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB					
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(1 340 078)				- Autres réserves	ZD						
	Prélèvements sur les réserves	ØE					Dividendes	ZE						
							Autres répartitions	ZF						
							Report à nouveau	ZG						
TOTAL I		ØF	(3 293 740)			(N.B : le total I doit être égal au total II)		TOTAL II	ZH	(3 293 740)				
RENSEIGNEMENTS DIVERS											Exercice N :			
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier	(Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail				J7			)	YQ				
	- Engagements de crédit-bail immobilier											YR		
	- Effets portés à l'escompte et non échus											YS		
DÉTAIL DES POSTES	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance											YT	
		- Locations, charges locatives et de copropriété	(dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois				J8			)	XQ			
		- Personnel extérieur à l'entreprise											YU	
		- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)											SS	116 640
		- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtage											YV	
		- Autres comptes	(dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles				ES			)	ST	15 048		
		Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052-SD										ZJ	131 687	
	IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle*, CFE et CVAE											YW	
		- Autres impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe intérieure sur les produits pétroliers				ZS			)	9Z	39 642		
		Total du poste correspondant à la ligne X du tableau n° 2052-SD										YX	39 642	
TVA	- Montant de la TVA collectée											YY	23 375	
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations											YZ	22 540	
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. la dernière déclaration sociale nominative DSN au titre 2019) *											ØB		
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *											ØS		
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *											ZK	%	
	- Numéro de centre agréé *	XP						- Filiale et participations (Liste au tableau 2059-G-SD prévue à l'art. 38 II de l'annexe III au CGI) - Si oui, indiquer 1, sinon 0	ZR					
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice											RG		
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI											RH		
RÉGIME DE GROUPE*	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe	JA					Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL			
							Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC			
	Groupe : résultat d'ensemble	JD					Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO			
							Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF			
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère ou 2 si société filiale		JH	1	n° SIRET de la société mère du groupe		JJ							

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS VALUES

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS				Néant ☐ *	
A – DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine*	Valeur nette réévaluée*	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements*	Valeur résiduelle	
1		2	3	4	5	6	
I – IMMOBILISATIONS *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
B – PLUS-VALUES, MOINS-VALUES			Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *				
Prix de vente		Montant global de la plus- value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-value taxable à 19% (1)
7		8	9	19%	15% ou 12,80%	0%	
10		11					
I – IMMOBILISATIONS *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II – AUTRES ÉLÉMENTS	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe) *					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne 9)						
CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne 10)							
CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % (colonne 11)		(A)	(B) avec une ventilation par taux			(C)	

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

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

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME

DGFIP N° 2059-C-SD 2020

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

EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS				Néant ☐ *	
❶ Entreprises soumises à l'IS ❷ Entreprises soumises à l'IR		Rappel de la plus-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou de 12,8 % ❷					
		Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilière non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a <i>sexies-0 bis</i> du CGI) ❶					
		Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M € (art. 219 I a <i>sexies-0</i> du CGI) ❶					
I – SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU							
Origine		Moins-values à 12,8 %		Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 %		Solde des moins-values à 12,8 %	
❶		❷		❸		❹	
Moins-values nettes N							
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N – 1						
	N – 2						
	N – 3						
	N – 4						
	N – 5						
	N – 6						
	N – 7						
	N – 8						
	N – 9						
	N – 10						
II – SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *							
Origine		Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme		Solde des moins-values à reporter (col.J= S+D+F-G-H)
		À 19 %, 16,5% ⁽¹⁾ ou à 15 %	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (art.219 I à <i>sexies-0</i> du CGI)	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (art.219 I à <i>sexies-0 bis</i> du CGI)	À 15 % ou à 16,5 % ⁽¹⁾	Imputations sur le résultat de l'exercice	
❶		❷	❸	❹	❺	❻	❼
Moins-values nettes N							
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N – 1						
	N – 2						
	N – 3						
	N – 4						
	N – 5						
	N – 6						
	N – 7						
	N – 8						
	N – 9						
	N – 10						

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

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

15

RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS-VALUES À LONG TERME
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS

DGFIP N° 2059-D-SD 2020

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

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement) *

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS				Néant ☐ *	
I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N							
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme					
			Taxées à 10 %	Taxées à 15 %	Taxées à 18 %	Taxées à 19 %	Taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N – 1)		1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice		2					
TOTAL (lignes 1 et 2)		3					
Prélèvements opérés	- donnant lieu à complément d'IS	4					
	- ne donnant pas lieu à complément d'IS	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)		6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 – ligne 6)		7					
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème} alinéas de l'article 39-1-5^{ème} du CGI)							
Montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice	Réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année	Montants prélevés sur la réserve				Montant de la réserve à la clôture de l'exercice	
		Donnant lieu à complément d'impôt		ne donnant pas lieu à complément d'impôt			
①	②	③		④		⑤	

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

DÉTERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFIP N° 2059-E-SD 2020

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

16

Désignation de l'entreprise SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS		Néant ☐ *		
Exercice ouvert le	01/01/2019	et clos le	31/12/2019	
		Données en nombre de mois	12	
DÉCLARATION DES EFFECTIFS				
Effectif moyen du personnel * :		YP		
- Dont apprentis		YF		
- Dont handicapés		YG		
Effectif affectés à l'activité artisanale		RL		
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE				
I – Chiffre d'affaires de référence CVAE				
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises		OA		
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées		OK		
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		OL		
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges		OT		
TOTAL 1		OX		
II – Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée				
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		OH		
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation		OE		
Subventions d'exploitation reçues		OF		
Variation positive des stocks		OD		
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée		OI		
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation		XT		
TOTAL 2		OM		
III – Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée ⁽¹⁾				
Achats		ON		
Variation négative des stocks		OQ		
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances		OR		
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.		OS		
Taxes déductibles de la valeur ajoutée		OZ		
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		OW		
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée		OU		
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		O9		
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		OY		
TOTAL 3		OJ		
IV – Valeur ajoutée produite				
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 – total 3)		OG		
V – Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises				
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le formulaire n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF.		SA	0	
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE				
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD				
Mono-établissement au sens de la CVAE, cocher la case ci-contre		EV		
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)		GX		
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)		HX		
Période de référence	GY	0 1 / 0 1 / 2 0 1 9	GZ	3 1 / 1 2 / 2 0 1 9
Date de cessation	HR			

(1) ATTENTION : il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OW des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD au § Répartition des salariés et dans la notice n° 2032-NOT-SD au § Déclaration des effectifs

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'annee III au CGI)

17

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N° 2059-F-SD 2020

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

N° de dépôt

1 1 (1)

Néant ☐*

Exercice clos le	3 1 1 2 2 0 1 9	N° SIRET	3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3
Dénomination de l'entreprise	EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS		
Adresse (voie)	164 BD HAUSSMANN		
Code postal	7 5 0 0 8	Ville	PARIS 8EME ARRONDISSEMENT
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	P1	2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES P3 67555919
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	P2		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES P4
I – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :			
Forme juridique	SA	Dénomination	EURASIA GROUPE
N° SIREN (si société établie en France)	3 9 1 6 8 3 2 4 0	% de détention	70.00 Nb de parts ou actions 47367163
Adresse	N° 28	Voie	-34 RUE THOMAS EDISON
Code postal	92230	Commune	GENNEVILLERS Pays FR
Forme juridique		Dénomination	MORGAN LEE GROUPE LTF
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	30.00 Nb de parts ou actions 20188756
Adresse	N° 721	Voie	-5 NATHAN ROAD
Code postal	999077	Commune	HONK KONG Pays CHI
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	Nb de parts ou actions
Adresse	N°	Voie	
Code postal		Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	Nb de parts ou actions
Adresse	N°	Voie	
Code postal		Commune	Pays
II – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :			
Titre (2)		Nom patronymique	Prénom(s)
Nom marital		% de détention	Nb de parts ou actions
Naissance :	Date	N° Département	Commune Pays
Adresse :	N°	Voie	
Code postal		Commune	Pays
Tire (2)		Nom patronymique	Prénom(s)
Nom marital		% de détention	Nb de parts ou actions
Naissance :	Date	N° Département	Commune Pays
Adresse :	N°	Voie	
Code postal		Commune	Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes du formulaire, veuillez utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Veuillez indiquer : « M » pour Monsieur, « MME » pour Madame.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Formulaire obligatoire
(art.38 de l'ann. III au CGI)

18

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFIP N° 2059-G-SD 2020

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

N° de dépôt

1 1 (1)

Néant ☐*

Exercice clos le	3 1 1 2 2 0 1 9	N° SIRET	3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3
Dénomination de l'entreprise	EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS		
Adresse (voie)	164 BD HAUSSMANN		
Code postal	75008	Ville	PARIS 8EME ARRONDISSEMENT
NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE : P5			
Forme juridique	SNC	Dénomination	CENTRE EURASIA
N° SIREN (si société établie en France)	5 3 7 4 1 7 2 1 4	% de détention	99.00
Adresse	N° 164	Voie	BD HAUSSMANN
Code postal	75008	Commune	PARIS
Pays	FR		
Forme juridique	SCI	Dénomination	DUBLIN
N° SIREN (si société établie en France)	4 8 4 9 4 9 5 6 5	% de détention	50.00
Adresse	N°	Voie	RTE DE MONCHECOURT
Code postal	59176	Commune	MASNY
Pays	FR		
Forme juridique	SNC	Dénomination	BONY
N° SIREN (si société établie en France)	5 3 9 3 9 6 1 2 7	% de détention	99.00
Adresse	N° 89	Voie	AV VICTOR HUGO
Code postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
Pays	FR		
Forme juridique	SNC	Dénomination	LES JARDINS DU BAILLY
N° SIREN (si société établie en France)	5 2 8 1 0 8 1 5 2	% de détention	50.00
Adresse	N° 6	Voie	RUE PRUDHON
Code postal	93210	Commune	SAINT DENIS
Pays	FR		
Forme juridique	SARL	Dénomination	EURASIA GESTION PATRIMOINE
N° SIREN (si société établie en France)	7 5 1 2 3 7 0 2 5	% de détention	100.00
Adresse :	N° 209	Voie	RUE DE L UNIVERSITE
Code postal	75007	Commune	PARIS
Pays	FR		
Forme juridique	SARL	Dénomination	BONY A
N° SIREN (si société établie en France)	8 2 5 3 5 9 4 8 2	% de détention	0.05
Adresse :	N° 85	Voie	AV VICTOR HUGO
Code postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
Pays	FR		
Forme juridique	SARL	Voie	TOUR DU FORUM
N° SIREN (si société établie en France)	8 1 9 8 7 6 3 8 4	% de détention	99.00
Adresse	N° 85	Voie	AV VICTOR HUGO
Code postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS
Pays	FR		
Forme juridique		Voie	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse	N°	Voie	
Code postal		Commune	
Pays			

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

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTEE
DES ENTREPRISES



1330-CVAE-SD

Déclaration de la valeur ajoutée et des effectifs salariés

(Articles 1586 ter à 1586 nonies du code général des impôts)

Dénomination
 Adresse
 Code postal
 Ville

SA	EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS									
164 BD HAUSSMANN										
7	5	0	0	8						
PARIS 8EME ARRONDISSEMENT										

LA DECLARATION N° 1330-CVAE-SD DOIT IMPERATIVEMENT FAIRE L'OBJET D'UN DEPOT DEMATERIALISE
 Vous trouverez toutes les informations utiles sur www.impots.gouv.fr / Rubrique PROFESSIONNELS

SIRET	3	2	8	7	1	8	4	9	9	0	0	0	9	3							
Période de référence	0	1	/	0	1	/	2	0	1	9		3	1	/	1	2	/	2	0	1	9

Date de cessation

I. CAS SPECIFIQUE DES ENTREPRISES MONO-ETABLISSEMENT

La déclaration n° 1330-CVAE-SD des assujettis doit indiquer, par établissement ou par lieu d'emploi situé en France, le nombre de salariés employés au cours de la période de référence définie à l'article 1586 *quinquies* du CGI.

Les entreprises qui exploitent un établissement unique au sens de la CFE et qui n'emploient pas de salarié exerçant une activité plus de trois mois sur un lieu hors de l'entreprise (chantiers, missions, etc.) sont considérées, sauf exclusions mentionnées dans la notice, comme mono-établissement.

Si vous êtes dans cette situation, vous pouvez, soit remplir la déclaration n° 1330, soit servir uniquement le cadre réservé à la CVAE dans votre déclaration de résultat : modèles n° 2033-E-SD (CERFA n° 11 483), n° 2035-E-SD (CERFA n° 11 700), n° 2059-E-SD (CERFA n° 11 484) ou n° 2072-E-SD (CERFA n° 14 027).

II. MONTANT DE LA VALEUR AJOUTEE

Valeur Ajoutée A2

case JU du 2035-E-SD, case 117 du 2033-E-SD, case SA du 2059-E-SD ou case D12 du 2072-E-SD

Le montant de la valeur ajoutée à indiquer correspond à celui résultant du calcul effectué, au titre de la période de référence, sur les tableaux de la série E des imprimés des liasses fiscales (BIC, IS, BNC et RF). Pour les entreprises du secteur financier (banques, assurances, etc.), les entreprises ayant exercé l'option prévue à l'article 93 A du CGI ou les entreprises qui produisent de l'électricité, une définition particulière de la valeur ajoutée doit être retenue.

Chiffre d'affaires de référence A3 à reporter case A1 de la 1329-DEF-SD

Chiffre d'affaires de référence du groupe B6 à reporter case A3 de la 1329-DEF-SD

A	PARIS 8EME ARRONDISSEMENT	SIGNATURE
DATE	31/03/2020	M
		WANG Hsueh
		Président

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel.



A. IDENTIFICATION DU DÉCLARANT

SIREN du déclarant	328718499
Désignation du déclarant	EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS 164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT
Code activité NAF	6831Z
Référence d'Obligation Fiscale TDFC	IS1
Référence d'Obligation Fiscale CVAE	CVAE1

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

Désignation du conseil	☐ Pas de conseil ☐ Comptable ☐ Cabinet Conseil ☒ Expert - Comptable	SARL GESTIA CONSEIL
------------------------	---	-----------------------------------

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

B. RÉGIME FISCAL

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

C. PÉRIODES

Date de début de l'exercice ou période N	01/01/2019
Date de clôture de l'exercice ou période N	31/12/2019
Durée de l'exercice ou période N	12
Date d'arrêté provisoire des comptes	
Date de clôture de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	31/12/2018
Durée de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	12

D. MONNAIE

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

Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2019	01/01/2018	Variation	
	31/12/2019	31/12/2018		
	12	12	Montant	%
Autres immobilisations incorporelles	650 000	650 000		0.00
208 indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		0.00
Terrains	780 000	780 000		0.00
211 Terrain studio victoria	780 000	780 000		0.00
Constructions	1 411 006	1 502 006	(91 000)	-6.06
213 Construction Studio Victoria	1 820 000	1 820 000		0.00
2813 Amortis victoria	(408 994)	(317 994)	(91 000)	-28.62
Créances rattachées à des participations	7 180 520	8 616 941	(1 436 421)	-16.67
26801 Créance AREA IMMO	1 500	1 200	300	25.00
26803 Créance Snc Tour Forum	2 981 900	2 885 391	96 509	3.34
26805 Créance SNC JARDIN BAILLY	3 652 434	3 162 189	490 245	15.50
26807 Créance SNC BONY	544 685	2 549 239	(2 004 554)	-78.63
268808 Créances BONY A		18 921	(18 921)	-100.00
Autres titres immobilisés	2 539 899	2 539 899		0.00
2611 Titre SNC CENTRE EURASIA	99 999	99 999		0.00
2612 Titre SNC BONY	19 800	19 800		0.00
26121 Titre BONY A	200	200		0.00
2613 Titre SCI DUBLIN	30 000	30 000		0.00
2614 Titres JARDIN DU BAILLY	410 000	410 000		0.00
2615 Titre ZEN REAL ESTATE	2 000 000	2 000 000		0.00
2616 Titres Tour du Forum	9 900	9 900		0.00
29613 Provision depreciation titre Dublin	(30 000)		(30 000)	0.00
2050.BE Valeur saisie		(30 000)	30 000	100.00
Actif immobilisé	12 561 424	14 088 846	(1 527 421)	-10.84
Avances et acomptes versés sur commandes	500		500	
4091 FOURNISSEUR ACOMPTE	500		500	0.00
Clients et comptes rattachés	145 200	140 250	4 950	3.53
418 Client FAE		140 250	(140 250)	-100.00
4181 Filiales Fae Charges	145 200		145 200	0.00
Autres créances	7 157 742	6 875 660	282 082	4.10
4097 Fournisseur avance et acompte		500	(500)	-100.00
44567 Crédit de TVA à reporter	7 826	8 945	(1 119)	-12.51
44586 Tva sur Fnp	13 450	12 400	1 050	8.47

Détail du bilan - Actif

Rubriques		01/01/2019	01/01/2018	Variation	
		31/12/2019	31/12/2018		
		12	12	Montant	%
Autres créances		7 157 742	6 875 660	282 082	4.10
455	EURASIA GROUPE	7 136 466	6 741 615	394 851	5.86
4674	ACE avance sur pret		112 200	(112 200)	-100.00
Valeurs mobilières de placement					
502	Actions propres	123 428	123 428		0.00
5902	Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		0.00
Disponibilités		161 272	134 697	26 576	19.73
5122	CIC	4 281		4 281	0.00
5124	BNP		161	(161)	-100.00
5187	Intérêts courus à recevoir	156 991	134 536	22 455	16.69
Actif circulant & charges constatées d'avance		7 464 715	7 150 607	314 108	4.39
Total général		20 026 139	21 239 452	(1 213 313)	-5.71

Détail du bilan - Passif

Rubriques	01/01/2019	01/01/2018	Variation	
	31/12/2019	31/12/2018		
	12	12	Montant	%
Capital social ou individuel	676 673	676 673		0.00
1013 Capital souscrit - appelé,versé	676 673	676 673		0.00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591		0.00
1041 Primes d'émission	990 000	990 000		0.00
1043 Primes d'apport	13 591	13 591		0.00
Ecarts de réévaluation	272 714	272 714		0.00
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		0.00
Report à nouveau	(3 293 740)	(1 953 662)	(1 340 078)	-68.59
119 Report à nouveau (solde débiteur)	(3 293 740)	(1 953 662)	(1 340 078)	-68.59
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>(276 299)</i>	<i>(1 340 078)</i>	<i>1 063 779</i>	<i>79.38</i>
<i>Capitaux propres</i>	<i>(1 617 060)</i>	<i>(1 340 761)</i>	<i>(276 299)</i>	<i>-20.61</i>
<i>Autres fonds propres</i>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	244 373	230 146	14 227	6.18
5122 CIC		20 412	(20 412)	-100.00
5186 Intérêts courus à payer	244 373	209 734	34 639	16.52
Emprunts et dettes financières divers	20 049 692	20 981 567	(931 875)	-4.44
17104 Dettes Ratachée SCCV HD	292 557	220 458	72 099	32.70
17106 Dettes Ratachée ZEN REAL EGP	8 550 286	8 308 956	241 330	2.90
17107 Dettes Liées BONY A	51 467		51 467	0.00
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		0.00
1712 Dettes liées à des part Centre Eurasia	8 130 925	9 265 204	(1 134 279)	-12.24
45501 MORGAN LEE	2 980 756	3 143 248	(162 493)	-5.17
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 938	98 401	7 537	7.66
401 Fournisseurs		24 001	(24 001)	-100.00
401CRÉDITEURS 401Créditeurs	25 238		25 238	0.00
408 Fournisseur facture FNP		74 400	(74 400)	-100.00
4081 F N P	80 700		80 700	0.00
Dettes fiscales et sociales	1 183 197	1 160 100	23 097	1.99
444 Etat - Impôts sur les bénéfices	1 119 823	1 086 431	33 392	3.07
44558 Tva a reverser	1 439	1 724	(285)	-16.53

Détail du bilan - Passif

Rubriques	01/01/2019	01/01/2018	Variation	
	31/12/2019	31/12/2018		
	12	12	Montant	%
Dettes fiscales et sociales	1 183 197	1 160 100	23 097	1.99
44587Tva sur fae	24 200	23 375	825	3.53
4486Taxe foncière	37 735	48 570	(10 835)	-22.31
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	10 000		0.00
404Fournisseurs sur immobilisation		10 000	(10 000)	-100.00
4042Titres SCI DUBLIN	10 000		10 000	0.00
Autres dettes	50 000	100 000	(50 000)	-50.00
4671FASHION CENTER	50 000	100 000	(50 000)	-50.00
Total des dettes & comptes de régularisation	21 643 200	22 580 214	(937 014)	(4)
Total général	20 026 139	21 239 452	(1 213 313)	-5.71

Détail du compte de résultat

Rubriques		01/01/2019	01/01/2018	Variation	
		31/12/2019	31/12/2018		
		12	12	Montant	%
Production vendue de services		121 000	116 875	4 125	3.53
706	refacturation frais administration	116 875	169 900	(53 025)	-31.21
708	Fae Refacturation charges administrative	4 125	(53 025)	57 150	107.78
<i>Chiffres d'affaires nets</i>		<i>121 000</i>	<i>116 875</i>	<i>4 125</i>	<i>4</i>
<i>Total des produits d'exploitation</i>		<i>121 000</i>	<i>116 875</i>	<i>4 125</i>	<i>3.53</i>
Autres achats et charges externes		131 687	137 747	(6 060)	-4.40
6061	Fournitures non stockables (eau,énergie)	40	466	(426)	-91.41
615	Entretien et réparations		9 000	(9 000)	-100.00
6226	Honoraires	116 292	106 432	9 860	9.26
6227	Frais d'actes et de contentieux	348	1 816	(1 468)	-80.84
6237	Publications	1 368	3 823	(2 455)	-64.21
627	Services bancaires et assimilés	13 640	16 211	(2 571)	-15.86
Impôts, taxes et versements assimilés		39 642	36 042	3 600	9.99
63512	Taxe Foncière	38 957	35 590	3 367	9.46
63513	CFE	685	452	233	51.55
Amortissements des immobilisations		91 000	91 000		0.00
68112	Dot amortis corporelles	91 000	91 000		0.00
<i>Total des charges d'exploitation</i>		<i>262 329</i>	<i>264 789</i>	<i>(2 460)</i>	<i>-0.93</i>
<i>Résultat d'exploitation</i>		<i>(141 329)</i>	<i>(147 914)</i>	<i>6 585</i>	<i>4.45</i>
Produits financiers de participation		156 991	134 536	22 455	16.69
7617	Revenus des créances rattachées à des	156 991	134 536	22 455	16.69
<i>Total des produits financiers</i>		<i>156 991</i>	<i>134 536</i>	<i>22 455</i>	<i>16.69</i>
Dotations financières aux amortissements et provisions			30 000	(30 000)	-100.00
68662	Dotation provision titre immobilisé		30 000	(30 000)	-100.00
Intérêts et charges assimilées		244 373	209 734	34 639	16.52
6615	Intérêts des comptes courants et des d	244 373	209 734	34 639	16.52
<i>Total des charges financières</i>		<i>244 373</i>	<i>239 734</i>	<i>4 639</i>	<i>1.94</i>

Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2019	01/01/2018	Variation	
	31/12/2019	31/12/2018		
	12	12	Montant	%
Résultat financier	(87 382)	(105 198)	17 816	16.94
Résultat courant avant impôts	(228 711)	(253 112)	24 401	9.64
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1		-57.65
771 Profit exeptionnelle		1		-57.65
Total des produits exceptionnels		1		-57.65
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	14 196	535	13 661	2551.85
6712 Charges non déductibles	14 196	535	13 661	2551.85
Total des charges exceptionnelles	14 196	535	13 661	2551.85
Résultat exceptionnel	(14 196)	(534)	(13 661)	-2556.00
Impôts sur les bénéfices	33 392	1 086 431	(1 053 039)	-96.93
Total des produits	277 991	251 412	26 580	10.57
Total des charges	554 291	1 591 490	(1 037 199)	-65.17
Bénéfice ou perte	(276 299)	(1 340 078)	1 063 779	79.38

Soldes Intermédiaires de Gestion

Rubriques	31/12/2019		31/12/2018		Variations	
	Montants	%	Montants	%	Montants	%
Ventes de marchandises + Production	121 000	100.00	116 875	100.00	4 125	3.53
Ventes de marchandises						
Transferts de charges d'exploitation affectés à la marge commerciale						
Coût d'achat des marchandises vendues						
Marge commerciale						
Production vendue	121 000	100.00	116 875	100.00	4 125	3.53
Production stockée		0.00		0.00		
Production immobilisée						
Déstockage de production						
Production de l'exercice	121 000	100.00	116 875	100.00	4 125	3.53
Transferts de charges d'exploitation affectés à la valeur ajoutée						
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	131 687	108.83	137 747	117.86	(6 060)	-4.40
Valeur ajoutée	(10 687)	-8.83	(20 872)	-17.86	10 185	-48.80
Subventions d'exploitation						
Transferts de charges d'exploitation affectés à l'E.B.E.						
Impôts, taxes et versements assimilés	39 642	32.76	36 042	30.84	3 600	9.99
Charges de personnel						
Excédent brut d'exploitation/ Insuffisance brute d'exploitation	(50 329)	-41.59	(56 914)	-48.70	6 585	-11.57
Reprises sur charges d'exploitation et transferts de charges						
Autres produits		0.00		0.00		
Dotations aux amortissements et aux provisions	91 000	75.21	91 000	77.86		0.00
Autres charges		0.00		0.00		
Résultat d'exploitation	(141 329)	-116.80	(147 914)	-126.56	6 585	-4.45
Quote- part de résultat sur opérations faites en commun						
Produits financiers	156 991	129.74	134 536	115.11	22 455	16.69
Charges financières	244 373	201.96	239 734	205.12	4 639	1.94
Résultat courant avant impôts	(228 711)	-189.02	(253 112)	-216.57	24 401	-9.64
Produits exceptionnels		0.00	1	0.00		-57.65
Charges exceptionnelles	14 196	11.73	535	0.46	13 661	2551.85
Résultat exceptionnel	(14 196)	-11.73	(534)	-0.46	(13 661)	556.00
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise						
Impôts sur les bénéfices	33 392	27.60	1 086 431	929.57	(1 053 039)	-96.93
Résultat de l'exercice	(276 299)	-228.35	(1 340 078)	-1146.59	1 063 779	-79.38
Produits des cessions d'éléments d'actif						
Valeur comptable des éléments d'actif cédés						
Résultat net sur cession						

Tableau de financement

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variations
Ressources			
Résultat net comptable avant rémunération de l'exploitant	(276 299)	(1 340 078)	(79)
+ Dotations aux amortissements et provisions	91 000	121 000	(25)
- Reprises sur charges calculées			
- Quote-part subvention d'investissement virée au résultat			
+ ou- Résultat sur cession d'actifs immobilisés			
Capacité d'autofinancement	(185 299)	(1 219 078)	(85)
- Retraits de l'exploitant			
Capacité d'autofinancement nette	(185 299)	(1 219 078)	(85)
+ Réduction rattachée des participations			
+ Cession d'éléments d'actif immobilisés (- T.V.A. reversée)			
+ Réduction des immobilisations financières	3 173 356	459 995	590
+ Augmentation du capital ou apports de l'exploitant			
+ Augmentation des dettes financières	5 277 491	14 438 865	(63)
+ Subventions d'investissement reçues			
Total des ressources	8 265 548	13 679 782	(40)
Emplois			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles			
Acquisitions d'immobilisations corporelles			
Acquisitions d'immobilisations financières	1 736 935	1 329 432	31
Total des investissements	1 736 935	1 329 432	31
Prélèvements sur capital - Dividendes			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Réductions de capital			
Remboursement dettes financières			
Total des emplois	1 736 935	1 329 432	31
Variation fonds de roulement	6 528 613	12 350 350	(47)

Origine de la variation de trésorerie

RUBRIQUES	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Actif circulant			
Stocks et produits en cours (Montant brut)			
Clients et comptes rattachés (Montant brut)	145 200	140 250	4
Autres créances (Montant brut)	7 158 242	6 875 660	4
Dettes (hors emprunts et concours bancaires)			
Fournisseurs	105 938	24 001	341
Fournisseurs d'immobilisation	10 000	10 000	
Autres dettes (1)	4 213 953	4 403 348	(4)
Besoin en fonds de roulement	2 973 552	2 578 562	15
Fonds de roulement	3 013 880	2 532 141	19
Trésorerie	40 327	(46 421)	(187)

(1) Y compris intérêts courus sur emprunts

Détail des Soldes Intermédiaires de Gestion

Rubriques		01/01/2019	01/01/2018	Variation	
		31/12/2019	31/12/2018		
		12	12	Montant	%
Production vendue		121 000	116 875	4 125	3.53
706	refacturation frais administration	116 875	169 900	(53 025)	-31.21
708	Fae Refacturation charges administrative	4 125	(53 025)	57 150	107.78
<i>Production de l'exercice</i>		<i>121 000</i>	<i>116 875</i>	<i>4 125</i>	<i>3.53</i>
Consommation de l'exercice en provenance de tiers		131 687	137 747	(6 060)	-4.40
6061	Fournitures non stockables (eau,énergie)	40	466	(426)	-91.41
615	Entretien et réparations		9 000	(9 000)	-100.00
6226	Honoraires	116 292	106 432	9 860	9.26
6227	Frais d'actes et de contentieux	348	1 816	(1 468)	-80.84
6237	Publications	1 368	3 823	(2 455)	-64.21
627	Services bancaires et assimilés	13 640	16 211	(2 571)	-15.86
<i>Valeur ajoutée</i>		<i>(10 687)</i>	<i>(20 872)</i>	<i>10 185</i>	<i>48.80</i>
Impôts, taxes et versements assimilés		39 642	36 042	3 600	9.99
63512	Taxe Foncière	38 957	35 590	3 367	9.46
63513	CFE	685	452	233	51.55
<i>Exedent brut d'exploitation / Insufisance d'exploitation</i>		<i>(50 329)</i>	<i>(56 914)</i>	<i>6 585</i>	<i>11.57</i>
Dotations aux amortissements et aux provisions		91 000	91 000		0.00
68112	Dot amortis corporelles	91 000	91 000		0.00
<i>Résultat d'exploitation</i>		<i>(141 329)</i>	<i>(147 914)</i>	<i>6 585</i>	<i>4.45</i>
Produits financiers		156 991	134 536	22 455	16.69
7617	Revenus des créances rattachées à des	156 991	134 536	22 455	16.69
Charges financières		244 373	239 734	4 639	1.94
6615	Intérêts des comptes courants et des d	244 373	209 734	34 639	16.52
68662	Dotation provision titre immobilisé		30 000	(30 000)	-100.00
<i>Résultat courant avant impôts</i>		<i>(228 711)</i>	<i>(253 112)</i>	<i>24 401</i>	<i>9.64</i>
Produits exceptionnels			1		-57.65
771	Profit execptionnelle		1		-57.65

Détail des Soldes Intermédiaires de Gestion

Rubriques	01/01/2019	01/01/2018	Variation	
	31/12/2019	31/12/2018		
	12	12	Montant	%
Charges exceptionnelles	14 196	535	13 661	2551.85
6712 Charges non déductibles	14 196	535	13 661	2551.85
Résultat exceptionnel	(14 196)	(534)	(13 661)	-2556.00
Impôts sur les bénéfices	33 392	1 086 431	(1 053 039)	-96.93
695 provision pour is	33 392	1 086 431	(1 053 039)	-96.93
Résultat de l'exercice	(276 299)	(1 340 078)	1 063 779	79.38

Capacité d'autofinancement

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variations
Excédent brut d'exploitation	(50 329)	(56 914)	6 585
+ Transfert de charges d'exploitation			
+ Autres produits d'exploitation			
- Autres charges d'exploitation			
+ Quote part de résultat sur opérations en commun			
+ Produits financiers	156 991	134 536	22 455
- Charges financières	244 373	209 734	34 639
+ Produits exceptionnels		1	
- Charges exceptionnelles	14 196	535	13 661
- Participation des salariés			
- Impôts sur les bénéfices	33 392	1 086 431	(1 053 039)
Capacité d'autofinancement	(185 299)	(1 219 078)	1 033 779

**TITRE 5 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES
COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2019**

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

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

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Société Anonyme au capital de 676 673 Euros

Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2019

A l'assemblée générale des actionnaires de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 30 avril 2020, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes annuels et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 23 juillet 2020, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels.

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **EFI-EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30/07/2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention concernant la note de l'annexe « faits caractéristiques », concernant l'avance de trésorerie octroyée par la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS à sa société mère EURASIA GROUPE, pour un montant de 7.136 K€.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Points clés de notre audit

Réponses apportés lors de notre audit

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées aux titres de participations

Au 31 décembre 2019, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 9 720 419 euros.

Les titres de participations sont inscrits à leur date d'entrée au coût historique. Ils font l'objet d'une dépréciation si leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur actuelle égale à la valeur d'utilité pour les participations stratégiques. Comme indiqué dans les notes 2 de l'annexe aux comptes annuels, pour établir la valeur d'utilité des titres de participation, la société a recours à une approche multicritère tenant compte de la valeur des ensembles immobiliers estimés par des experts indépendants, du niveau des capitaux propres retraités et sur la capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation.

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur recouvrable des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables des titres de participation ;
- corroborer par entretiens avec la Direction les principales données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations ;
- vérifier les calculs des valeurs actuelles retenues par la Société ;
- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation

Compte tenu du poids des titres de participations, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation comme un point clé de notre audit.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Filiales et participations » de l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration arrêté le 30/07/2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société **EFI - EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS** par l'Assemblée générale du 13 septembre 2019 pour le cabinet Auditeurs Associés Franciliens et par l'assemblée générale du 28 juin 2018, pour le cabinet NS Associés.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la première année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la deuxième année, dont respectivement première et deuxième année depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en

œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueil des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons

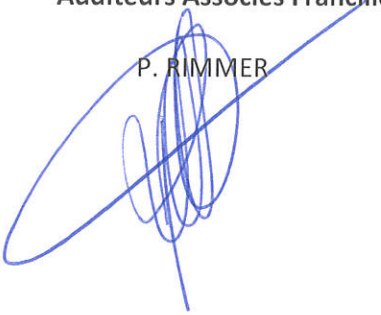
avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris, le 03/08/2020

Les commissaires aux comptes

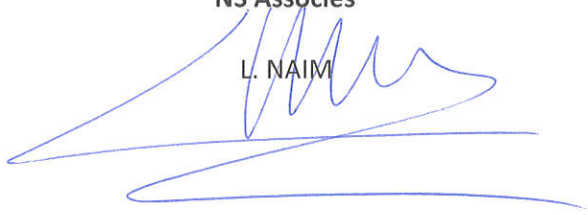
Auditeurs Associés Franciliens

P. RIMMER



NS Associés

L. NAIM

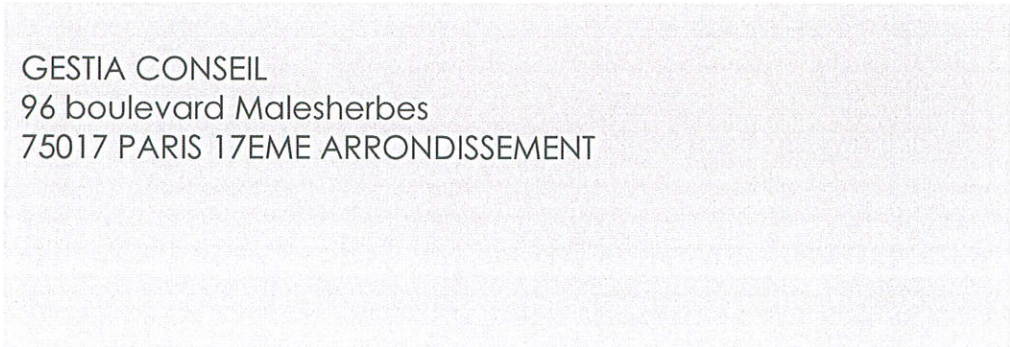


COMPTES ANNUELS



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
164 BD HAUSSMANN
75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019



GESTIA CONSEIL
96 boulevard Malesherbes
75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT

ETATS FINANCIERS

Bilan

BILAN ACTIF

Actif				
Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	650 000		650 000	650 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	780 000		780 000	780 000
Constructions	1 820 000	408 994	1 411 006	1 502 006
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations	7 180 520		7 180 520	8 616 941
Autres titres immobilisés	2 569 899	30 000	2 539 899	2 539 899
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	13 000 419	438 994	12 561 424	14 088 846
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes	500		500	
Créances clients et comptes rattachés	151 200		151 200	140 250
Autres créances	7 157 742		7 157 742	6 875 660
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
<i>Dont actions propres</i>	123 428		123 428	
Disponibilités	161 272		161 272	134 697
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	7 594 143	123 428	7 470 715	7 150 607
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	20 594 562	562 422	20 032 139	21 239 452

BILAN PASSIF

Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	676 673	676 673
<i>Dont versé</i>	676 673	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591
Ecart de réévaluation	272 714	272 714
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	(3 293 740)	(1 953 662)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(380 642)	(1 340 078)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	(1 721 403)	(1 340 761)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	244 373	230 146
Emprunts et dettes financières divers	20 049 692	20 981 567
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 938	98 401
Dettes fiscales et sociales	1 293 540	1 160 100
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	10 000
Autres dettes	50 000	100 000
Produits constatés d'avance		
Dettes	21 753 543	22 580 214
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	20 032 139	21 239 452

DETAIL DU BILAN ACTIF

Rubriques	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018	Variation	
	12	12	Montant	%
Autres immobilisations incorporelles	650 000	650 000		
208 indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		
Terrains	780 000	780 000		
211 Terrain studio victoria	780 000	780 000		
Constructions	1 411 006	1 502 006	(91 000)	-6,06
213 Construction Studio Victoria	1 820 000	1 820 000		
2813 Amortis victoria	(408 994)	(317 994)	(91 000)	-28,62
Créances rattachées à des participations	7 180 520	8 616 941	(1 436 421)	-16,67
26801 Créance AREA IMMO	1 500	1 200	300	25,00
26803 Créance Snc Tour Forum	2 981 900	2 885 391	96 509	3,34
26805 Créance SNC JARDIN BAILLY	3 652 434	3 162 189	490 245	15,50
26807 Créance SNC BONY	544 685	2 549 239	(2 004 554)	-78,63
268808 Créances BONY A		18 921	(18 921)	-100,00
Autres titres immobilisés	2 539 899	2 539 899		
2611 Titre SNC CENTRE EURASIA	99 999	99 999		
2612 Titre SNC BONY	19 800	19 800		
26121 Titre BONY A	200	200		
2613 Titre SCI DUBLIN	30 000	30 000		
2614 Titres JARDIN DU BAILLY	410 000	410 000		
2615 Titre ZEN REAL ESTATE	2 000 000	2 000 000		
2616 Titres Tour du Forum	9 900	9 900		
29613 Provision de dépréciation titre Dublin	(30 000)		(30 000)	
2050.BE Valeur saisie		(30 000)	30 000	100,00
Actif immobilisé	12 561 424	14 088 846	(1 527 421)	-10,84
Avances et acomptes versés sur commandes	500		500	
4091 FOURNISSEUR ACOMPTE	500		500	
Clients et comptes rattachés	151 200	140 250	10 950	7,81
418 Client FAE		140 250	(140 250)	-100,00
4181 Filiales Fae Charges	151 200		151 200	
Autres créances	7 157 742	6 875 660	282 082	4,10
4097 Fournisseur avance et acompte		500	(500)	-100,00
44567 Crédit de TVA à reporter	7 826	8 945	(1 119)	-12,51
44586 Tva sur Fnp	13 450	12 400	1 050	8,47
455 EURASIA GROUPE	7 136 466	6 741 615	394 851	5,86
4674 ACE avance sur prêt		112 200	(112 200)	-100,00
Valeurs mobilières de placement				
502 Actions propres	123 428	123 428		
5902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		

Rubriques	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018	Variation	
	12	12	Montant	%
Disponibilités	161 272	134 697	26 576	19,73
5122 CIC	4 281		4 281	
5124 BNP		161	(161)	-100,00
5187 Intérêts courus à recevoir	156 991	134 536	22 455	16,69
Actif circulant & charges constatées d'avance	7 470 715	7 150 607	320 108	4,48
TOTAL GÉNÉRAL	20 032 139	21 239 452	(1 207 313)	-5,68

DETAIL DU BILAN PASSIF

Rubriques	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018	Variation	
	12	12	Montant	%
Capital social ou individuel	676 673	676 673		
1013 Capital souscrit - appelé,versé	676 673	676 673		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591		
1041 Primes d'émission	990 000	990 000		
1043 Primes d'apport	13 591	13 591		
Ecart de réévaluation	272 714	272 714		
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		
Report à nouveau	(3 293 740)	(1 953 662)	(1 340 078)	-68,59
119 Report à nouveau (solde débiteur)	(3 293 740)	(1 953 662)	(1 340 078)	-68,59
Résultat de l'exercice	(380 642)	(1 340 078)	959 436	71,60
Capitaux propres	(1 721 403)	(1 340 761)	(380 642)	-28,39
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	244 373	230 146	14 227	6,18
5122 CIC		20 412	(20 412)	-100,00
5186 Intérêts courus à payer	244 373	209 734	34 639	16,52
Emprunts et dettes financières divers	20 049 692	20 981 567	(931 875)	-4,44
17104 Dettes Ratachée SCCV HD	292 557	220 458	72 099	32,70
17106 Dettes Ratachée ZEN REAL EGP	8 550 286	8 308 956	241 330	2,90
17107 Dettes Liées BONY A	51 467		51 467	
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		
1712 Dettes liées à des part Centre Eurasia	8 130 925	9 265 204	(1 134 279)	-12,24
45501 MORGAN LEE	2 980 756	3 143 248	(162 493)	-5,17
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 938	98 401	7 537	7,66
401 Fournisseurs		24 001	(24 001)	-100,00
401CRÉDITEURS401Créditeurs	25 238		25 238	
408 Fournisseur facture FNP		74 400	(74 400)	-100,00
4081 F N P	80 700		80 700	
Dettes fiscales et sociales	1 293 540	1 160 100	133 440	11,50
444 Etat - Impôts sur les bénéfices	1 229 166	1 086 431	142 735	13,14
44558 Tva a reverser	1 439	1 724	(285)	-16,53
44587 Tva sur fae	25 200	23 375	1 825	7,81
4486 Taxe foncière	37 735	48 570	(10 835)	-22,31
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	10 000		
404 Fournisseurs sur immobilisation		10 000	(10 000)	-100,00
4042 Titres SCI DUBLIN	10 000		10 000	

Rubriques	01/01/2019	01/01/2018	Variation	
	31/12/2019	31/12/2018	Montant	%
	12	12		
Autres dettes	50 000	100 000	(50 000)	-50,00
4671 FASHION CENTER	50 000	100 000	(50 000)	-50,00
Total des dettes & comptes de régularisation	21 753 543	22 580 214	(826 671)	-3,66
TOTAL GÉNÉRAL	20 032 139	21 239 452	(1 207 313)	-5,68

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	126 000		126 000	116 875
Chiffre d'affaires net	126 000		126 000	116 875
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
Produits d'exploitation			126 000	116 875
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			131 687	137 747
Impôts, taxes et versements assimilés			39 642	36 042
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			91 000	91 000
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				
Charges d'exploitation			262 329	264 789
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(136 329)	(147 914)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			156 991	134 536
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			156 991	134 536
Dotations financières aux amortissements et provisions				30 000
Intérêts et charges assimilées			244 373	209 734
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			244 373	239 734
RÉSULTAT FINANCIER			(87 382)	(105 198)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(223 711)	(253 112)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			0	1
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			0	1
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			122 839	535
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			122 839	535
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			(122 839)	(534)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			34 092	1 086 431
TOTAL DES PRODUITS			282 991	251 412
TOTAL DES CHARGES			663 634	1 591 490
BÉNÉFICE OU PERTE			(380 642)	(1 340 078)

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018	Variation	
	12	12	Montant	%
Production vendue de services	126 000	116 875	9 125	7,81
706 refacturation frais administration	116 875	169 900	(53 025)	-31,21
708 Fae Refacturation charges administrative	9 125	(53 025)	62 150	117,21
Chiffres d'affaires nets	126 000	116 875	9 125	7,81
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	126 000	116 875	9 125	7,81
Autres achats et charges externes	131 687	137 747	(6 060)	-4,40
6061 Fournitures non stockables (eau, énergie,...)	40	466	(426)	-91,41
615 Entretien et réparations		9 000	(9 000)	-100,00
6226 Honoraires	116 292	106 432	9 860	9,26
6227 Frais d'actes et de contentieux	348	1 816	(1 468)	-80,84
6237 Publications	1 368	3 823	(2 455)	-64,21
627 Services bancaires et assimilés	13 640	16 211	(2 571)	-15,86
Impôts, taxes et versements assimilés	39 642	36 042	3 600	9,99
63512 Taxe Foncière	38 957	35 590	3 367	9,46
63513 CFE	685	452	233	51,55
Amortissements des immobilisations	91 000	91 000		
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	262 329	264 789	(2 460)	-0,93
Résultat d'exploitation	(136 329)	(147 914)	11 585	7,83
Produits financiers de participation	156 991	134 536	22 455	16,69
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	156 991	134 536	22 455	16,69
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	156 991	134 536	22 455	16,69
Dotations financières aux amortissements et provisions		30 000	(30 000)	-100,00
68662 Dotation provision titre immobilisé		30 000	(30 000)	-100,00
Intérêts et charges assimilées	244 373	209 734	34 639	16,52
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	244 373	209 734	34 639	16,52
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	244 373	239 734	4 639	1,94
Résultat financier	(87 382)	(105 198)	17 816	16,94
Résultat courant avant impôts	(223 711)	(253 112)	29 401	11,62
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1	()	-57,65
771 Profit execptionnelle		1	()	-57,65

Rubriques	01/01/2019	01/01/2018	Variation	
	31/12/2019	31/12/2018	Montant	%
	12	12		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		1	()	-57,65
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	122 839	535	122 304	22 846,43
6712 Charges non déductibles	122 839	535	122 304	22 846,43
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	122 839	535	122 304	22 846,43
Résultat exceptionnel	(122 839)	(534)	(122 304)	-22 882,86
Impôts sur les bénéfices	34 092	1 086 431	(1 052 339)	-96,86
TOTAL DES PRODUITS	282 991	251 412	31 580	12,56
TOTAL DES CHARGES	663 634	1 591 490	(927 856)	-58,30
BÉNÉFICE OU PERTE	(380 642)	(1 340 078)	959 436	71,60

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	7 180 520		7 180 520
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé	7 180 520		7 180 520
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	151 200	151 200	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	21 276	21 276	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	7 136 466		7 136 466
Débiteurs divers			
Total de l'actif circulant	7 308 942	172 476	7 136 466
Charges constatées d'avance			
TOTAL	14 489 462	172 476	14 316 986

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	244 373	244 373		
Emprunts et dettes financières divers	17 068 936		17 068 936	
Fournisseurs et comptes rattachés	105 938	105 938		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 229 166	1 229 166		
Taxe sur la valeur ajoutée	26 639	26 639		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	37 735	37 735		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	10 000		
Groupe et associés	2 980 756		2 980 756	
Autres dettes	50 000	50 000		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	21 753 543	1 703 850	20 049 692	

CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 938
Dettes fiscales et sociales	1 293 540
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	244 373
Autres dettes	
TOTAL	1 643 851

Les dettes fiscales correspondent principalement au solde d'IS 2018 pour un montant de 1.229 K€ dont 109 K€ relatifs aux pénalités de retard.

CAPITAL SOCIAL

Composition du capital social

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

PREGLES ET METHODES COMPTABLES

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

ANNEXEE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Préambule

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2019 présente un total de 20 032 139 €
Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018 présentait un total de 21 239 452 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 présenté sous forme de liste accuse une perte nette comptable de 380 642 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 présenté sous forme de liste accusait une perte nette comptable de 1 340 078 €

Principes comptable, méthode d'évaluation

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

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

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

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

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

Les méthodes d'évaluation utilisées concernent

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

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

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

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

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

1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

L'émergence et l'expansion du coronavirus (« Covid-2019 ») ont affecté l'environnement économique mondial.

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en janvier 2020 et non liés à des conditions existant à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

Les baisses d'activités constatées pendant la période de confinement se traduisent notamment par un ralentissement de l'activité commerciale et un recouvrement client plus difficile.

Ces évènements n'entraînent pas, au jour d'arrêté des comptes, un risque significatif sur la continuité d'exploitation.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie en cours et des mesures annoncées pour aider les entreprises, la société n'est pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

2-Immobilisations financières

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

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

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

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

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

3-Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

4- valeur mobilière de placement et disponibilité

Au 31 décembre 2016, la société détient 14000 titres de ses propres actions inscrits au bilan pour une valeur de 123 428 €, ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2019

5- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2019

6- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés

FAITS CARACTERISTIQUES

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2019 est de 7 180 520 € contre 8 616 941 € au 31 décembre 2018.

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2019 est de 17 068 936 €
Ledit poste au 31 décembre 2018 était de 17 838 319 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 1% l'an au prorata temporis

Le détail des dettes et créances liées à des participations est résumé dans le tableau ci-dessous

Filiales	Année 2019		Année 2018	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
SCCV HD		292 557		220458
ZEN REAL EGP		8 550 286		8308956
BONY A		51 467	18 921	
SCI DUBLIN		43 701		43701
CENTRE EURSASIA		8 130 925		9265204
AREA IMMO	1 500		1 200	
TOUR DU FORUM	2 981 900		2 885 391	
JARDIN DU BAILLY	3 652 434		3 162 189	
SNC BONY	544 685		2 549 239	
Total	7 180 520	17 068 936	8 616 940	17 838 319

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2019 est débiteur dans nos compte pour un montant de 7 136 466 € rémunéré au taux de 1% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2018 ledit poste était débiteur dans nos comptes pour un montant de 6 741 615 €

Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2019 est créditeur dans nos compte pour un montant de 2 980 755 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2018 ledit poste était créditeur dans nos comptes pour un montant de 3 143 258 €

La société a fait l'objet d'une vérification de la comptabilité sur les périodes 2016 et 2017, qui portait sur les déficits reportables. Les rehaussements proposés initialement par l'administration fiscales ont été abandonnés.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
SNC EURASIA	100 000	8 682 338	99	99 999	99 999	-8 130 925	0	-147 653
SCI DUBLIN	1 500	42 201	50	30 000	0	-43 701	0	
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	-394 737	50	410 000	410 000	3 652 434	659 167	--1 329
SNC BONY	20 000	-846 824	99	19 800	19 800	544 685	1 105 477	1 304 993
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	6 140 283	100	2 000 000	0	-8 550 286	69 541	146 973

SCI TOUR DU FORUM	10 000	-292 877	99	9 900	9 900	2 981 900	0	-148 368
-------------------	--------	----------	----	-------	-------	-----------	---	----------

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

SARL BONYA	7 974 500	160 050	99.75	7 974 500	7 974 500		656 881	-143 782
------------	-----------	---------	-------	-----------	-----------	--	---------	----------

Détenue par
SNC CENTRE EURASIA

SCCV HD	100 000	453 897	50	50 000	50 000		1 509 600	115 203
---------	---------	---------	----	--------	--------	--	-----------	---------

Rubriques	Charges	Produits
TOTAL		

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	650 000		
Terrains	780 000		
Constructions sur sol propre	1 820 000		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	2 600 000		
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	8 616 941		
Autres titres immobilisés	2 569 899		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	11 186 840		
TOTAL	14 436 840		

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			650 000	
Terrains			780 000	
Constructions sur sol propre			1 820 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles			2 600 000	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		1 436 421	7 180 520	
Autres titres immobilisés			2 569 899	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		1 436 421	9 750 419	
TOTAL		1 436 421	13 000 419	

AMORTISSEMENTS

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

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	317 994	91 000		408 994
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	317 994	91 000		408 994
TOTAL	317 994	91 000		408 994

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

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

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

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

RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
Capital en fin d'exercice					
Capital Social	676 673	676 673	676 673	676 673	676 673
Actions Ordinaires					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	126 000	116 875	164 900	154 000	95 050
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(289 642)	(1 219 078)	(81 350)	(10 427)	(76 224)
Impôts sur les bénéfices	34 092	1 086 431			23 664
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(380 642)	(1 340 078)	(172 350)	(101 427)	(121 219)
Résultat distribué					
Résultat par actions (en euros)					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action					
Résultat par actions (en euros)					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)					

TITRE 6 : RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2019

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre société, à l'effet notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2019 de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (la « Société ») et du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (« Le Groupe ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe dudit exercice.

Lors de l'assemblée, vous seront également présentés les rapports des Commissaires aux Comptes, généraux et spéciaux.

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

Enfin, les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

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

CHAPITRE 1 : LES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le compartiment C d'EURONEXT Paris. - Code ISIN FR0000061475-mnémonique: EFI

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

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

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

II. ELEMENTS CHIFFRES RELATIFS AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2019.

1. Les comptes sociaux de la SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **126 000 €**, contre 116 875 € pour l'exercice précédent.

✓ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises		
Production vendue de services	126 000 €	116 875 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
Total	126 000 €	116 875 €

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **161 272 €** contre 134 697 €. au 31 décembre 2018.

✓ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	131 687 €	137 747 €
Impôts et taxes	39 642 €	36 042 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo	91 000 €	91 000 €
Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		

Le total des charges d'exploitation est de **262 329 €** contre 264 789 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'est établi à **(136 329) €**, contre (147 914 €) au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	156 991 €	134 536 €
Charges financières	244 373 €	239 734 €

D'où un **résultat financier** de **(87 382) €** contre (105 198) € au 31 décembre 2018.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(223 711) €** contre (253 112) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	- €	1 €
Charges exceptionnelles	122 839 €	535 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(122 839) €** contre (534) €, au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **34 091 €** contre 1 086 431 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte de 380 642 €** contre une perte de 1 340 078 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **151 200 €** contre 140 250 €, au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **7 157 742 €** contre 6 875 660 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **244 373 €** contre 230 146 €, au 31 décembre 2018.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **20 049 692 €** contre 20 981 567 € au 31 décembre 2018.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **1 293 540 €** contre 1 160 100 € au 31 décembre 2018.

2. Délai de paiement des fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC				30 285	30 285					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires	100									
(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses										
Nbr de factures										
Montant TTC										
(C) Délais de paiement de référence utilisés										

3. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par **une perte de 380 642 euros**, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau".

4. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice.

5. Les distributions antérieures

Il est rappelé qu'il n'y a pas eu de distributions de dividendes au cours des exercices antérieurs.

6. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter une charge de 122 839 € sur EFI non déductible au titre de l'exercice 2019.

7. Activité de la société en matière de recherche de et développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

8. Prise de participation et de contrôle

Se référer au paragraphe : TITRE II, paragraphe 1

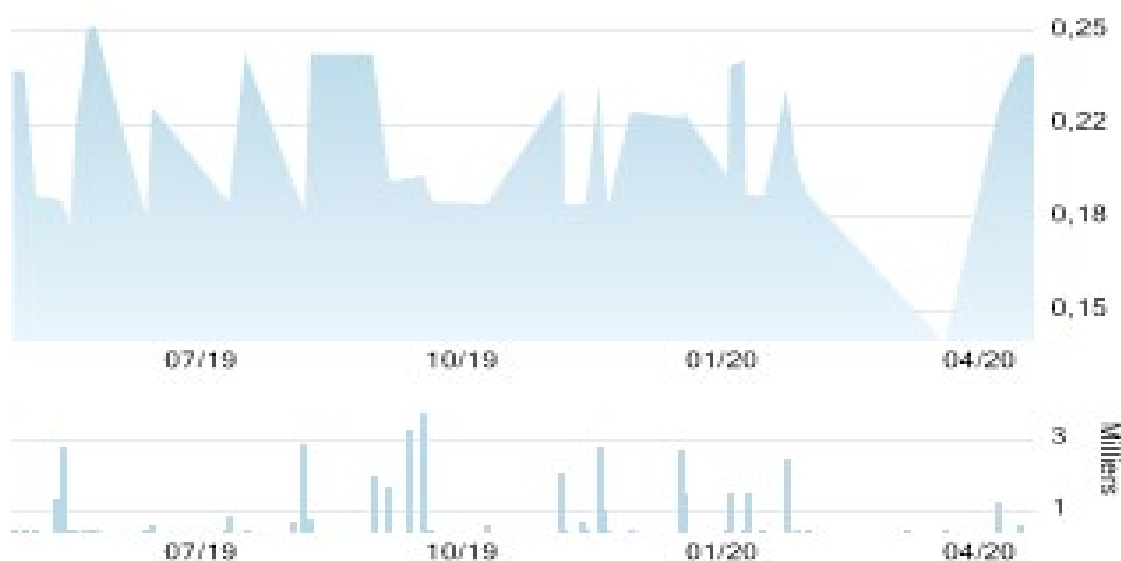
9. L'actionnariat de la société

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2019 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
MORGAN LI INVESTISSEMENT	20 188 756	29,88	40 077 512	30,11
EURASIA GROUPE	47 367 163	70,01	93 034 326	69,89
TOTAL des actions et droits de votes existants	67 570 177	100,00	133 112 353	100,00

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

10. Place de cotation – Evolution du cours de bourse



11. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre public

En application de l'article L 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons ci-après les éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique.

Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

Il n'a été conclu aucun engagement de conservation des titres de la société dans le cadre des dispositions fiscales de faveur instituées par la loi dite "Loi Dutreil" du 1er août 2003.

Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux.

Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont les règles légales et statutaires.

La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

12. Les actions auto-contrôle

Aucune société contrôlée par la Société ne détient une quelconque quotité de capital.

13. Nombre d'actions propres achetées au cours de l'exercice

La Société n'a pas racheté ses propres actions au cours de l'exercice 2019.

14. Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2019.

15. Les risques opérationnels juridiques et financiers

a. Risques liés au non-renouvellement des baux

Le Groupe ne peut exclure, qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisiront de ne pas renouveler le contrat de bail qu'ils ont conclu avec le Groupe. Le Groupe considère cependant que les relations privilégiées qu'il entretient avec les locataires du Groupe constituent un élément clef dans sa stratégie pour lui permettre d'assurer le renouvellement des baux arrivés à échéance.

b. Risques liés au non-paiement des loyers

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

Compte tenu de la politique de diversification de la société et du nombre important de locataire le taux d'impayé ne réduit pas la rentabilité de l'entreprise et n'impacte que faiblement le chiffre d'affaire.

c. Risques liés à une crise sanitaire – Covid 19

L'émergence et l'expansion du CORONAVIRUS (Covid-19), ont affecté l'environnement économique mondial

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en Janvier 2020 et non liés à des conditions existant à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

Les baisses d'activités constatées pendant la période de confinement se traduisent notamment par un ralentissement de l'activité commerciale et un recouvrement plus difficile.

Ces événements n'entraînent pas, au jour d'arrêtés des comptes, un risque significatif sur la continuité d'exploitation.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie en cours et des mesures annoncées pour aider les entreprises, la Société n'est pas en mesure d'apprécier l'impact sur son chiffre d'affaire.

d. Risques de dépendances de certains clients

La Société a pour volonté de détenir un portefeuille d'actifs situés sur la couronne Nord de Paris sur des axes à forte commercialité (Aubervilliers, La Courneuve, Stains, etc.) ou en province comme sur la commune de LE HAVRE et loués (ou sous loués) à de nombreuses sociétés après fractionnement de l'actif immobilier en de nombreux lots. Aucun des clients de la Société ne représente ainsi une part importante des revenus locatifs bruts de la Société. Il n'existe donc pas de dépendance vis-à-vis des clients.

e. Risques de dépendances à certains bailleurs

La Société maîtrise la dépendance pouvant exister avec des bailleurs auprès desquels elle loue des actifs immobiliers.

f. Risques liés à la commercialisation de certains actifs

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

g. Risques liés au non-respect par les locataires de leurs obligations

Les mesures mises en œuvre par la Société pour s'assurer que les locataires satisfont et satisferont aux réglementations qui leurs sont applicables se décomposent comme suit :

- Lors de la première mise en exploitation : Toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de due diligence complet portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.
- En cours de vie de l'actif : Les attestations d'assurance des locataires sont exigées. Une veille réglementaire est assurée par la Société afin de s'informer de l'évolution des réglementations. Des visites aléatoires des actifs sont régulièrement effectuées afin d'identifier le cas échéant des manquements éventuels aux réglementations. En cas de relocation, toutes les obligations seront transmises par le bail au locataire, un suivi du respect de celles-ci sera effectué, notamment en cas de travaux par le locataire. EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS assure en outre des visites périodiques des immeubles (au moins une fois par an).

h. Risques liés à la réglementation des baux et à leurs non-renouvellement

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

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

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

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

i. Risques liés à l'activité immobilière

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

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

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

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

j. Risque de taux d'intérêts

Dans le cas où EFI ou l'une de ses filiales conclut des emprunts bancaires à taux, elle n'est pas sujette à un risque de taux d'intérêt.

k. Risque de change

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires en France et paye la totalité de ses dépenses en euros. Elle n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

l. Assurance et couverture de risques

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

Pour la plupart des risques, la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a signé les clauses de renonciation à recours réciproques.

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

A la connaissance de la Société, il n'y a pas de risques significatifs non assurés.

m. Risque de liquidité

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, les sociétés du Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS 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.

Il est précisé qu'il n'existe pas d'instrument de couverture.

n. 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 leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classés en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13.

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

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	9,33%	241,61
Min	6,61%	48,50
Moy. pondérée	8,52%	92,83

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 2 222 k€.

o. Risque lié aux respects des ratios financiers.

L'emprunt auprès de la Banque de SAAR 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 égale à 170% - Ce ratio est le résultat des loyers HT et HC devant être obtenus de l'exploitation divisé du montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt, en ce compris les intérêts et amortissement de 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 parts, la valeur de l'actif immobilier détenu par BONY et donné en garantie.

16. Valeur et principe d'action

La Direction Générale d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS rappelle régulièrement aux managers du Groupe les valeurs de celui-ci et explicite les principes d'action à mener à l'égard des clients, des actionnaires, des collaborateurs, des fournisseurs et des concurrents, ainsi qu'à l'égard de l'environnement.

Il rappelle également un certain nombre de principes de comportement individuel que chacun se doit de respecter.

Une sensibilisation aux principes d'action et aux principes de comportement individuel est périodiquement relayée par l'ensemble de la ligne managériale auprès des équipes.

Les principes et règles de déontologie boursière font l'objet d'un rappel régulier destiné à mobiliser l'attention des collaborateurs et des administrateurs du Groupe sur les principes et règles en vigueur en la matière et la nécessité de s'y conformer scrupuleusement, ainsi que sur certaines mesures préventives (en particulier, l'existence de périodes d'interdiction d'opérer sur les titres du Groupe pour les "initiés permanents").

17. Dispositif du contrôle interne

Les dispositifs du contrôle interne sont développés au sein du rapport du contrôle interne 2019.

Il n'y a pas de modification depuis l'exercice précédent.

Ainsi, plus généralement, la Société EFI s'adosse que les équipes opérationnelles de la SA EURASIA GROUPE tant les services financiers, juridiques et comptables.

Elle s'appuie aussi sur les compétences externes qu'elle emploie, notamment celle du Cabinet GESTIA COMPTABLE pour l'établissement des comptes sociaux et de la Société AURAFI pour la l'établissement des comptes consolidés.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a adopté également les procédures de contrôle interne pour :

- Le processus de gestion locative
- Le processus de contrôle interne au niveau opérationnel
- Le processus de reporting
- Le processus de contrôle de dépenses
- Le processus de conservation des actifs
- Le processus d'audit et de suivi juridique
- Le processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la société et son statut de société cotée

18. Procédure spécifique du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Cette procédure est détaillée au sein du rapport du contrôle interne 2019.

Elle repose sur 3 niveaux :

- La comptabilité établie par les collaborateurs
- La vérification faite par un cabinet extérieur
- Les comptes sociaux établis par un autre cabinet externe.

19. Procédure de gestion des risques

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à son activité, ses moyens et son organisation.

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

20. Prêt inter-entreprise

Nous vous indiquons que la Société n'a consenti aucun prêt entrant dans le cadre du dispositif prévu aux articles L511-6 , 3 bis et suivants du Code monétaire et Financier.

21. Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles.

Nous vous informons que la Société n'a fait l'objet d'aucune sanction telle que visée à l'article L462-2, I, al.5 du Code de Commerce

22. Liste des mandats sociaux.

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. WANG Hsueh Sheng	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE jusqu'au 30 Juin 2017</i> <i>A compter du 30 Juin 2017 : Président du Conseil d'Administration</i> <i>Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, SAS 100 STALINGRAD, EURASIA GESTION PATRIMOINE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY SAS EURASIA HOTEL, SAS EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, EURASIA BANCEL, EURASIA BTP, SARL HERALD BRAMSCHE, SARL HERALD BLANC MESNIL, SNC EURASIA, SOCIETE DES TUBES DE MONTRUEIL</i>
Mme WANG Meihua	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GROUPE</i>
Mlle Sandrine WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 13.09.2019, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GROUPE</i>
M. Chun WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat

M. Ken WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat
--------------------	---	----------------	--------------

23. Perspectives.

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

Les programmes de construction en cours se sont achevés en décembre 2019.

24. Social

Au 31 Décembre 2019, la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI n'emploie pas de personnel.

25. Actionnariat salarié

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, il n'existait dans le capital de votre Société aucune action détenue dans le cadre d'une gestion collective par le personnel de la Société.

26. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice.

Les opérations sur les contrôles fiscaux, portant sur la vérification de la comptabilité des exercices 2016 et 2017 ont conclu, postérieurement à la clôture de l'exercice que les déficits reportables étaient justifiés. Les rehaussements proposés initialement par l'administration fiscale ont été abandonnés.

27. Conventions réglementées

Aucune convention réglementée ne sera soumise cette année à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

28. Impact social et environnemental

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS s'est engagé, en accord avec ses filiales et partenaires, à prendre les problématiques environnementales en compte dans la conception de ses projets.

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

- concevoir et construire en vue d'une meilleure qualité de vie et dans le respect des standards et normes les plus rigoureuses ;

- participer à la réduction des impacts environnementaux des ouvrages bâtis, notamment dans le domaine de l'énergie.

À ce titre, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS soutient ses partenaires promoteurs, constructeurs dans leur démarche de Haute Qualité Environnementale dite « HQE ».

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

L'impact de l'activité d'EURASIA GROUPE est analysé en annexe, dans le rapport social et environnemental

29. Les comptes sociaux des filiales

a. Les comptes sociaux de la SNC CENTRE EURASIA

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **66 365 €**, contre 51 115 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises	-	48 124 €
Production vendue de services	-	2 991 €
Production Stockée	66 365 €	-
Total	66 365 €	51 115 €

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **99 830 €** contre 152 138 €. au 31 décembre 2018.

√ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Achats Marchandises + Variation stock + autres achats et charges externes	109 813 €	301 819 €
Impôts et taxes	100 331 €	195 123 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		

Dotation aux amortissements sur immo		1 475 €
Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **210 144 €** contre 498 417 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **(143 779) €**, contre (242 302) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	87 442 €	345 826 €
Charges financières	2 647 €	2 788 €

D'où **un résultat financier** de 84 795 € contre 343 038 € au 31 décembre 2018.

Le résultat courant avant impôts est porté à (58 984) € contre 100 738 € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	249 687 €	304 776 €
Charges exceptionnelles	338 355 €	246 349 €

√ D'où **un résultat exceptionnel** de **(88 668) €**, contre 58 427 €, au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €**.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte de 147 653 €** contre une perte de 159 162 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **716 270 €** contre 1 720 737 €, au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **803 489 €** contre 544 926 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **26 231 €** contre 44 156 €, au 31 décembre 2018.

Il n'y a pas d'emprunt de **dettes financières diverses** sur l'exercice 2019, à l'identique de l'exercice 2018.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2018 à la somme de **494 927 €** contre 510 448 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par une perte de 147 652 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

δ. Les distributions antérieures

Il n'y pas eu de distributions antérieures

ε. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter une charge de 85 453 € non déductible au titre de l'exercice 2019.

φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement notoire n'est signalé depuis la clôture de l'exercice.

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

η. Prise de participation ou de contrôle

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période.

30. Les comptes sociaux de la SC HD

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **1 509 600 €**, contre 3 674 580 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises	1 509 600 €	3 674 580 €
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
Total	1 509 600 €	3 674 580 €

φ Les **disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **5 183 €** contre 0 €. au 31 décembre 2018.

√ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Achats Marchandises + Variation stock + autres achats et charges externes	1 394 200 €	3 093 914 €
Impôts et taxes	5 127 €	18 800 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo		
Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **1 399 327 €** contre 3 112 714 € au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **110 273 €**, contre 561 866 € au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	4 981 €	-
Charges financières	-	4 402 €

D'où **un résultat financier** de 4 981 € contre (4 402) € au 31 décembre 2018.

Le résultat courant avant impôts est porté à **115 254 €** contre 557 464 € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	462 €	60 €
Charges exceptionnelles	513 €	2 549 €

√ D'où **un résultat exceptionnel** de **(51) €**, contre (2 488) €, au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **un résultat de 115 203 €** contre un bénéfice de 554 976 € au 31 décembre 2018.

Le stock s'élève à **89 231 €** contre 887 471 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **830 280 €** contre 0 €, au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **14 153 €** contre 8 471 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **0 €** contre 265 497 €, au 31 décembre 2018.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **0 €** contre 0 € au 31 décembre 2018.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à la somme de **35 249 €** au 31 décembre 2019 contre 30 825 € au 31 décembre 2018.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à la somme de **527 024 €** au 31 décembre 2019 contre 266 182 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par une perte de 115 203 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

δ. Les distributions antérieures

Il n'y pas eu de distributions antérieures

ε. Les charges non déductibles fiscalement

NEANT

φ. Evénements marquants depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

η. Prise de participation ou de contrôle

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

31. Les comptes sociaux de la SCI DUBLIN

Aucune activé sur la filiale

32. Les comptes sociaux de la SNC JARDIN DU BAILLY

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **565 213 €**, contre (28 242) € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises	565 213 €	(28 242) €
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
Total	565 213 €	(28 242) €

φ Les **disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **1 292 €** contre 16 814 €, au 31 décembre 2018.

√ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Achats Marchandises + Variation stock + autres achats et charges externes	509 699 €	8 512 €
Impôts et taxes	26 124 €	43 032 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo		
Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		

Le total des charges d'exploitation est de **540 723 €** contre 82 874 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi **24 490 €**, contre (111 116)€ au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
Charges financières	34 232 €	29 145 €

D'où un **résultat financier** de **(34 232) €** contre (29 145) € au 31 décembre 2018.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(9 742) €** contre (140 261) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	12 998 €	2 001 €
Charges exceptionnelles	4 584 €	18 383 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **8 414 €**, contre (16 382) €, au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte de 1 329 €** contre une perte de 156 643 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **1 166 537 €** contre 694 036 €, au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à 544 952 € contre 466 058 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **47 783 €** contre 31 733 €, au 31 décembre 2018.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **3 652 434 €** contre 3 162 189 € au 31 décembre 2018.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **237 959 €** contre 140 840 € au 31 décembre 2018.

Les **dettes fournisseurs** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **1 749 702 €** contre 1 546 099 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par une perte. Il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

ε. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter une charge de 4 584 € non déductible au titre de l'exercice 2019.

φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019

η. Prise de participation ou de contrôle

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

33. Les comptes sociaux de la SARL EGP

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **69 541 €**, contre (40 607) € pour l'exercice précédent.

✓ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises	69 541 €	(40 607) €
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		

Total	69 541 €	(40 607) €
--------------	-----------------	-------------------

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **95 993 €** contre 1 101 501 €. au 31 décembre 2018.

√ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	29 749 €	624 656 €
Impôts et taxes	2 194 €	205 370 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo		
Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **31 943 €** contre 830 028 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **63 248 €** contre (870 635) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	90 992 €	63 725 €
Charges financières	€	160 227 €

D'où un **résultat financier** de **90 992 €** contre au 31 décembre 2018 de (96 502) €

Le résultat courant avant impôts est porté à **154 240 €** contre (967 137) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	29 €	15 082 846 €
Charges exceptionnelles	7 296 €	5 938 358 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(7 267) €**, contre 9 144 488 €, au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 € au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de 146 973 €** contre un résultat de 8 177 350 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **0 €**, identique à celui au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **10 681 €** contre 46 615 € au 31 décembre 2018.

Le poste « **Créances Financières** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **8 560 826 €** contre 8 316 356 € au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **413 €** contre 705 469 €, au 31 décembre 2018.

Les **dettes fiscales** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **26 429 €** contre 134 925 € au 31 décembre 2018.

Les **dettes fournisseurs** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **353 402 €** contre 483 796 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par un résultat de 146 973 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

ε. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter une charge de 7 296 € non déductible au titre de l'exercice 2019.

φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice

NEANT

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019

η. Prise de participation ou de contrôle

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

34. Les comptes sociaux de la SC TOUR DU FORUM

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **0 €**, contre 0 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services		
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
Total	-	-

ϕ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **0 €** contre 0 €. au 31 décembre 2018.

√ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	7 895 €	10 402 €
Impôts et taxes	98 266 €	172 304 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo		

Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion	4 €	

Le total des charges d'exploitation est de **106 165 €** contre 182 706 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **(106 164) €**, contre (182 706) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	-	-
Charges financières	29 555 €	28 306 €

D'où un **résultat financier** de **(29 555) €** contre (28 306) € au 31 décembre 2018.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(135 719) €** contre (211 012) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	12 649 €	10 230 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(12 649) €**, contre (10 230) € au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte de 148 368 €** contre une perte de 211 242 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **0 €** contre 0 € au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **4 867 €** contre 5 766 €, au 31 décembre 2018.

Le poste « **stock** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **2 781 501 €** contre 2 781 501 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **29 555 €** contre 28 305 €, au 31 décembre 2018.

Les **emprunts et dettes financières diverses** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **2 891 900 €** contre 2 895 391 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par une perte de 148 368 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

ε. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter une charge de 12 649 € non déductible au titre de l'exercice 2019

φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice

La Société s'est transformée en SAS

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019

η. Prise de participation ou de contrôle

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

35. Les comptes sociaux de la SC BONY

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **1 105 477 €**, contre 735 825 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
--------	-----------------------------	-----------------------------

Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	1 105 477 €	735 825 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Autres produits		
Total	1 105 477 €	735 825 €

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **231 223 €** contre 805 891 € au 31 décembre 2018.

√ **Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante**

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	142 987 €	167 201 €
Impôts et taxes	176 414 €	191 916 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo	216 770 €	311 818 €
Dotation aux provisions sur actif circulant	31 470 €	34 630 €
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **746 546 €** contre 884 885 €, au 31 décembre 2018.

√ **Le résultat d'exploitation** s'est établi à **490 846 €**, contre 66 136 € au 31 décembre 2018.

√ **Les produits financiers**

Nature	31/12/2019	31/12/2018
---------------	-------------------	-------------------

Produits financiers	1 474 845 €	-
Charges financières	314 915 €	339 053 €

D'où **un résultat financier** de **1 159 930 €** contre (339 053) € au 31 décembre 2018.

Le résultat courant avant impôts est porté à 1 650 776 € contre (272 917) € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	299 307 €	325 €
Charges exceptionnelles	645 090 €	28 758 €

√ D'où **un résultat exceptionnel** de **(345 783) €**, contre (28 433) € au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **un résultat de 1 304 993 €** contre une perte de 301 350 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **140 216 €** contre 60 503 €, au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **35 754 €** contre 211 836 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **10 454 829 €** contre 12 511 540 €, au 31 décembre 2018.

Les **emprunts et dettes financières diverses** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **2 476 099 €** contre 2 721 806 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par un résultat de 1 304 993 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

ε. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de rappeler les sommes inscrites en charges non déductibles fiscalement :

- Abandon de créance 200 000 €
- Charges non déductibles 100 422 €
- Taxes sur bureau 8 500 €

φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019

η. Prise de participation ou de contrôle

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

36. Les comptes sociaux de la SCI QUAI LUCIEN LEFRANC

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **304 479 €** contre 582 387 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	304 479 €	582 387 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
Total	304 979 €	582 387 €

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **1 525 703 €** contre 138 796 €. au 31 décembre 2018.

√ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	132 605 €	102 981 €
Impôts et taxes	4 312 €	3 660 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo	62 742 €	117 636 €

Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **199 659 €** contre 224 278 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **120 491 €**, contre 358 112 € au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	-	-
Charges financières	39 732 €	41 268 €

D'où un **résultat financier** de **(39 732) €** contre (41 268) € au 31 décembre 2018.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **80 759 €** contre 316 843 € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	7 535 586 €	61 415 €
Charges exceptionnelles	2 389 248 €	-

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **5 146 338 €**, contre 61 415 € au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **1 632 446 €** contre 105 571 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de 3 594 651 €** contre un résultat de 272 687 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **0 €** identique à celui au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **21 851 €** contre 15 372 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **36 €** contre 1 577 682 €, au 31 décembre 2018.

Les **emprunt et dettes financières diverses** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **0 €** contre 128 288 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par un résultat de 3 594 651 euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

ε. Les charges non déductibles fiscalement

NEANT

φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019

37. Les comptes sociaux de la SARL BONY A

α. Présentation des comptes sociaux

L'exercice clos le 31 décembre 2019 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **656 881 €**, contre 771 700 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2019	Exercice clos 31/12/2018
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	656 881 €	771 700 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Total	656 881 €	771 700 €

φ Les **disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2019 à **16 086 €** contre 1 316 834 €. au 31 décembre 2018.

√ Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes	118 690 €	149 895 €
Impôts et taxes	298 525 €	301 692 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo	236 335 €	235 323 €
Dotation aux provisions sur actif circulant	15 900 €	24 602 €
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Charges diverses de gestion		

Le total des charges d'exploitation est de **669 451 €** contre 711 513 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat d'exploitation** s'établi à **42 422 €**, contre 83 514 € au 31 décembre 2018.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	16 086 €	10 950 €
Charges financières	126 592 €	680 €

D'où un **résultat financier** de **(110 506) €** contre 10 270 € au 31 décembre 2018.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(68 083) €** contre 93 784 € au 31 décembre 2018.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	2 €	0 €
Charges exceptionnelles	75 700 €	2 691 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(75 698) €**, contre (2 961) € au 31 décembre 2018.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **0 €** contre 0 €, au 31 décembre 2018.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **une perte de 143 782 €** contre un résultat de 90 823 € au 31 décembre 2018.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **21 935 €** contre 71 676 €, au 31 décembre 2018.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2019 à **13 520 €** contre 4 000 €, au 31 décembre 2018.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2019 à **623 €** contre 680 €, au 31 décembre 2018.

Les **emprunt et dettes financières diverses** se sont élevées au 31 décembre 2019 à la somme de **95 839 €** contre 112 226 € au 31 décembre 2018.

β. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se soldent par une perte de 143 782 Euros, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau"

χ. Le paiement des dividendes

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice

ε. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de rappeler la somme de 74 788 € inscrites en charges non déductibles fiscalement

φ. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement notoire n'est a signalé depuis la clôture de l'exercice

γ. Activité de la société en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019

η. Prise de participation ou de contrôle

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée sur la période

CHAPITRE II : LES COMPTES CONSOLIDES DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

I. Patrimoine au 31 Décembre 2019

Au 31 Décembre 2019, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA** (ci-après « CENTRE EURASIA ») qui détient :
 - le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre;
 - *50 % du capital de la SCCV HD* qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
 - **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - 97,75% de la SARL BONY A, laquelle détient :
 - Un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel est édifié un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m².
 - *33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC* qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m² situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules commercialisées.
 - **100% du capital de la SCI TOUR DU FORUM** qui détient :
 - Un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble 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 ne possède plus d'immeuble
 - **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 de 33,33% des parts sociales de la **SARL AREA IMMO**

II. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **3 973 k€** au 31 décembre 2019 contre 5 164 k€ au 31 décembre 2018

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	1 898 k€	1 467 k€
Vente programme VEFA	2 075 k€	3 697 k€

1. *Les loyers*

Les sites d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo), propriété de la SNC BONY ont généré un chiffre d'affaires pour l'exercice de 1 105 K€.

Les sites d'Ozoir-la-Ferrière et La Courneuve (quai Louis Blériot) appartenant à la SARL BONY A, ont généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2019 de 656 K€.

2. *Activité de promotion et vente immobilière*

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 décembre 2019 à 8 751 K€ contre 8 230 K€ au 31 décembre 2018.

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les différentes structures.

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

Les variations des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2019 s'analyse comme suit :

En k€	CENTRE EURASIA	SNC BONY	HD	TOUR DU FORUM	JARDIN DU BAILLY	TOTAL
Stock au 31/12/2018	315	84	888	2 781	4 162	8 230
Variation de stocks	1 105		-798		214	521
Stock au 31/12/2019	1 420	84	89	2 781	4 376	8 751

3. Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Total bilan	54 152	53 583
Total des capitaux propres (part du groupe)	25 925	24 365
Total passif non courant	17 267	18 055
Produit des activités ordinaires	3 973	5 164
Résultat opérationnel	969	(61)
Résultat avant impôt	2 026	(252)
Résultat net part de la Société mère	1 566	1 233
Résultat par action (67.667.348 actions)	0.02	0.02

4. Evolution des immeubles de placement

EFI est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à des contrats de location-financement

La valeur de ses immeubles de placement s'élève au 31/12/2019 à **30 674 K€** contre 29 889 K€ au 31 Décembre 2018.

III. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2019

Le Groupe a procédé à la cession de :

- Du dernier bâtiment en sa possession dans un ensemble immobilier détenu par sa filiale HD et situé à BAGNOLET (LE PARC DE LA NOUE)
- D'un ensemble immobilier détenu par sa filiale BONY à Villetaneuse.

IV. Endettement et trésorerie du groupe

1. Endettement

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2019, 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 31/12/2019	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + 5 ans	Partie courante
Emprunts bancaires	10 414	9 367	8 384	1 253	777
Contrats location financement					
Concours bancaires	49				49
Comptes courants	2 981	2 981	2 981		
Dépôt de garantie	283	283	283		
Autres dettes financières	61				61
Total des dettes financières	13 787	12 900	11 647	1 253	887

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2019	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 744	0	0	0	3 774
Dettes sur acquisition immeubles de placement	409	142	142	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	835	0	0	0	835
Produits constatés d'avance	390	0	0	0	390
Total des autres passifs	5 407	142	142	0	5 265

Analyse des passifs financiers et non financiers

En milliers d'€	Catégorie	Coût amorti	Juste valeur en K propres	Juste valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	10 414			10 414
Fournisseurs	CA	4 199			4 199
Autres dettes	CA	5 407			5 407
Total des autres passifs		20 019	0	0	20 019

2. Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2019, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie	31/12/2019	31/12/2018
Banque actif	54	1 183
Banque passif	49	343
Total	5	840

CHAPITRE III : ARRETE DES COMPES

Les administrateurs de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS se sont réunis le 23 Juillet 2020 pour arrêter les comptes sociaux annuels ci-après annexés.

Vos Commissaires aux comptes relate dans son rapport général, l'accomplissement de sa mission.

Votre Conseil d'administration vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à Paris,

Le 23 Juillet 2020

Le Président

TITRE 7 : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
COMMUNICATION FAITE EN APPLICATION
DE L'ARTICLE L. 823-12 DU CODE DE COMMERCE**

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673 €uros
Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Aux actionnaires de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS,

En application de la loi, nous vous signalons que les capitaux propres de votre société n'ont pas été reconstitués à l'issue du délai de deux ans expirant le 31 décembre 2019, et que celle-ci n'a pas procédé à la reconstitution d'au moins la moitié du capital social et/ou procédé à la réduction de son capital, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du code de commerce.

A Paris, le 03/08/2020

Les commissaires aux comptes

Auditeurs Associés Franciliens

P. RIMMER



NS Associés

L. NAIM



S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements
réglementés**
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société Eurasia Foncière Investissements,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

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

1- Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

1-1 Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

Aucune nouvelle convention et aucun nouvel engagement n'a été autorisé par le Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

1-2 Conventions et engagements autorisés et conclus depuis la clôture

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

2- Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

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

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

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

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

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2019.

Au 31/12/2019, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 7 136 466,28 Euros.

Au 31/12/2019, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 76 381 Euros.

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

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

- CENTRE EURASIA
- SNC BONY
- SNC BONY A

- SCCV HD
- SNC JARDIN DU BAILLY
- SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (ex ZEN REAL ESTATE)
- SNC TOUR DU FORUM

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 31 décembre 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 31 décembre 2014 entre la société EFI et les sociétés filiales, sociétés bénéficiaires des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2019.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2019 :

SCCV HD	Créditeur	292 556.82 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Créditeur	8 550 286.29 Euros
SNC BONY A	Créditeur	51 467.35 Euros
SNC CENTRE EURASIA	Créditeur	8 130 924.79 Euros
SNC TOUR DU FORUM	Débiteur	2 981 900.48 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	3 652 434.36 Euros
SNC BONY	Débiteur	544 685.03 Euros

Au 31/12/2019, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SCCV HD	Charge	4 981 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Charge	90 992 Euros
SNC BONY A	Charge	317 Euros
SNC CENTRE EURASIA	Charge	87 442 Euros
SNC TOUR DU FORUM	Produit	29 555 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	34 232 Euros
SNC BONY	Produit	16 823 Euros

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

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

Modalités : aux termes d'un procès-verbal en date du 7 décembre 2012, le conseil d'administration de la société s'est réuni afin d'autoriser la mise en place d'une convention d'apport en compte courant non rémunérés entre la société et la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED. Suite à un protocole de prêt en date du 1^{er} août 2018, les avances et prêts sont rémunérés au taux de 1.5% par an, actualisé au taux de 2% maximum selon avenant.

Au 31/12/2019, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 2 980 755.60 Euros.

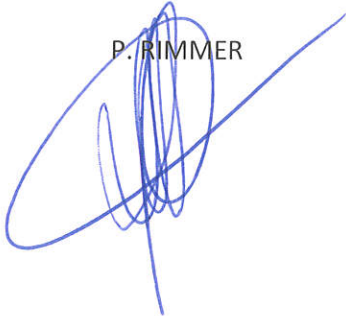
Au 31/12/2019, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention une charge de 60 641 Euros.

A Paris, le 03/08/2020

Les commissaires aux Comptes

Auditeurs Associés Franciliens

P. RIMMER



NS Associés

L. NAIM



TITRE 8 : RAPPORT SUR LA PRESIDENCE ET LE CONTROLE INTERNE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, al. 6 du Code de commerce, il vous est rendu compte, aux termes du présent rapport, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (Titre 1) ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par et au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 201.

Ce rapport vous présente également les informations et renseignements énumérés aux alinéas 7, 8 et 9 de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil d'administration préalablement à sa présentation au Conseil lors de la réunion du 23 Juillet 2020, au cours de laquelle il a été approuvé.

CHAPITRE 1 – COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil d'administration à la date du présent rapport est la suivante :

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

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont les suivantes :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA, KID'S DISTRIBUTION</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, SAS 100 STALINGRAD, SARL ZEN REAL ESTATE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY, SCI CENTRE EURABAT, SNC TOUR DU FORUM, JIMEI EUROPE, SARL BONY A, AREA IMMO, EURASIA HOTEL, HOTEL ORLY RUNGIS, HERALD BLANC MESNIL, HERALD BRAMSCHE, HBM</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Chun HUANG (Administrateur indépendant)	<i>Gérant ELLANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</i>

Au regard des dispositions légales, aucun administrateur n'est en situation de cumul de mandat.

II- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

➤ Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

➤ Convocation des administrateurs

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 14 des statuts de la Société.

➤ Information des administrateurs

Préalablement aux réunions du Conseil, les administrateurs reçoivent les documents nécessaires en fonction de l'ordre du jour.

Hors séances du Conseil, les membres reçoivent régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société que le Président Directeur Général juge utile de leur communiquer.

➤ Comités spécialisés mis en place au sein du Conseil d'administration

Le Comité d'audit a été mis en place, par décision du Conseil d'Administration en date du 28 Décembre 2017, conformément à l'article L 823-19, II-1° à 7° du Code de commerce, et ce afin de :

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- Emettre une recommandation au conseil d'administration sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale et émettre une recommandation à ce conseil lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé ;
- Suivre la réalisation par le commissaire aux comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du H3C consécutives aux contrôles réalisés par lui ;
- S'assurer du respect par le commissaire aux comptes des conditions d'indépendance (art. L 822-11 s.) ; le cas échéant, prendre les mesures nécessaires) ;
- Approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes ;
- Rendre compte régulièrement au conseil d'administration de l'exercice de ses missions ;
- Rendre également compte à cet organe des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Au cours de ce même conseil d'Administration, ont été nommé, compte tenu de leur compétences particulières en matière financière et comptable, en qualité de membres pour la durée de leur mandat d'administrateur :

- Monsieur Ken WANG
- Monsieur Chun HUANG, en qualité de Président et membre indépendant.

➤ Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit sur convocation de son Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration est un organe collégial, ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et de la spécificité de son activité, le Conseil d'administration n'a pas jugé nécessaire de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de son fonctionnement.

➤ Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par la Société, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'administration.

Si le Conseil d'administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, ses membres doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni en séance plénière à 2 reprises avec un taux de participation moyen de 75%.

➤ Comptes rendus de séances

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un administrateur.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président, par le Directeur Général ou par tout délégué mandataire dûment habilité à cet effet.

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne

pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les fonctions de Directeur Général sont actuellement assumées par le Président du Conseil d'administration.

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

En dehors des limitations imposées par la loi et les règlements, aucune limitation particulière n'a été apportée par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

III. ARRETE DES COMPTES

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2019. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2020.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 23 Juillet 2020, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

Le Conseil d'administration a pris connaissance de l'activité du groupe ainsi que de l'état de l'endettement et des financements disponibles de la Société.

Le Conseil d'administration a également et régulièrement été informé de l'activité de la Société et de ses filiales.

TITRE 9 : RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Auditeurs Associés Franciliens

45, Bd Georges Clémenceau
92400 COURBEVOIE

NS & Associés

92, rue Jouffroy d'Abbans
75017 PARIS

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

SYNTHESE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES
A LA DIRECTION ET
AU COMITÉ D'AUDIT

31/07/2020

Préambule

Au Comité d'Audit de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

En application de l'article L.823-16 du code commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission sur les comptes de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Il appartient à la Direction d'établir les comptes annuels et les comptes consolidés. Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Dans le cadre de notre mission de commissaires aux comptes, il nous appartient d'exprimer une opinion sur les comptes ainsi établis, après avoir mis en œuvre un audit de ces comptes. Notre audit des comptes annuels et des comptes consolidés n'exonère toutefois ni la Direction ni le Comité d'Audit de leurs responsabilités.

Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour l'exercice des fonctions du Comité d'Audit, n'est pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

Le contenu de ce rapport est destiné au seul Comité d'Audit et ne peut être transmis à des tiers autres que les autorités compétentes visées à l'article R.823-21-1 du code de commerce (H3C et, le cas échéant, AMF et ACPR), utilisé ou cité à d'autres fins.

Fait à Paris, le **31/07/2020**,
Les commissaires aux comptes

Expertises & Services

Philippe Rimmer

NS Associés

Laurent NAIM

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Juillet 2020

Sommaire

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Phases de notre mission et calendrier d'intervention

Juillet 2019 et février 2020	Janvier 2020	Mars 2020	Avril à Juin 2020	Juillet 2020	Autre
REVUE LIMITÉE - Revue des comptes au 30 juin 2019 - Plan d'audit	INTERIM PRÉFINAL - Revue des événements significatifs - Actualisation connaissance contrôle interne - Plans de mission des sociétés du Groupe	COMITE D'AUDIT AUDIT FILIALES - Comité d'Audit - Audit des comptes	FINAL - Audit des comptes annuels 2019 - Audit des comptes consolidés - Mise à jour des travaux réalisés - Focus spécifique sur les zones de risques identifiées - Réunion de synthèse présentant nos conclusions sur l'audit des comptes annuels et consolidés	TRAVAUX DE FINALISATION - Validation des annexes et éléments juridiques - Diligences spécifiques et préparation des rapports - Revue des éléments de communication financière - Émission des rapports sur les comptes annuels et consolidés	Rapport financier
Comité d'audit			Comité d'audit	Conseil d'administration	

Rôles respectifs

Rôle de la direction

- Application des principes et méthodes comptables.
- Conception, mise en œuvre et supervision des contrôles destinés à prévenir et à détecter les erreurs et les fraudes et mise en place de mesures de sauvegarde des actifs.
- Préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe.

Rôle du comité d'audit

Suivre le processus d'élaboration de l'information financière

Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Suivre la réalisation de la mission des Commissaires aux Comptes

S'assurer du respect de l'indépendance des Commissaires aux Comptes

Rôle des Commissaires aux comptes et interaction avec le comité d'audit

Communiquer sur l'approche et l'organisation de la mission

Faire part des éléments significatifs identifiés au cours de l'audit, importants pour le suivi du processus d'élaboration de l'information financière

Faire part des autres éléments importants pour le comité d'audit dans le cadre de ses fonctions

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Evolution des stratégies et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit

L'exercice 2019 est marqué par :

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS :

- La société EGP a cédé son immeuble en 2018 à la société HERACLES pour 15 M€ (VNC 5.9 M€). Les fonds ont été remontés à EFI puis à EURASIA Groupe. La position à la clôture 2019 de la dette envers EGP est de 8 550 k€ et de la créance envers EURASIA Groupe est de 7 136 k€.
- La société a fait l'objet d'une vérification sur les exercices 2016 et 2017. Le contentieux concernait les déficits reportables. Les rehaussements proposés ont été abandonnés par l'Administration Fiscale.

CENTRE EURASIA :

- Rachat d'un lot auprès du client CASTELHOLD pour 1 333 k€ correspondant à une surface de 2 230 m2.

Evolution des stratégies et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit

HD :

- La société HD a cédé deux lots à l'OPH de BAGNOLET au titre de l'exercice précédent pour 3 675 k€ représentant 1 464 m² sur les 1 872 m² en stock. En 2019, la société a cédé le stock restant au même client soit les 592 m² restant au prix de 1 509 k€. La société ne possède désormais plus que le stock de parking pour 89 k€.

EGP :

- Suite à la cession en 2018 de son immeuble à la société HERACLES pour 15 M€ (VNC 5.9 M€), la société n'a plus d'activité

JARDIN DU BAILLY :

- Cession de lots pour 659 k€ représentant 172 m². La société a une surface non vendue de 990m² sur les 1 792 m²

Evolution réglementaires ayant une incidence sur les comptes et l'audit

Normes IFRS

Les nouvelles normes internationales IFRS citées ci-dessous sont applicables pour les comptes consolidés 2019 :

IFRS 16 – Contrats de location (Inscription à l'actif du droit d'utilisation et au passif de la dette des loyers actualisés) – 1^{er} janvier 2019

=> Pas d'incidence significative identifiée

Les nouvelles normes internationales IFRS citées ci-dessous ne sont pas applicables pour les comptes consolidés 2019 mais il doit être fourni en annexe aux comptes consolidés 2018 l'information sur le degré d'avancement des études d'impacts conduites par la Direction (et leur éventuelle quantification).

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.

- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.

Périmètre de consolidation

Etendue des travaux

L'ensemble des filiales a été audité. L'audit des comptes sociaux de Eurasia Foncière Investissements et été effectué par le collège de commissaires aux comptes composé de Expertises & Services et de Bouton et Associés.

La société CENTRE EURASIA (SNC) consolidée selon la méthode de l'intégration globale est auditée par le cabinet Expertises & services.

Les société Quai Lucien Lefranc (SCI) et AREA IMMO (SCI) sont consolidées selon la méthode de MEE.

Entités consolidées	Commissaires aux comptes	Arrêté semestriel 30-juin	Clôture annuelle		Couverture en %	
			Procédures intermédiaires / Revue préliminaire	31-déc	du Total Bilan	du Chiffre d'affaires
Eurasia Foncière Investissements	E & S et Bouton et Associés	Examen limité	Oui	Audit	x%	Y%
Centre Eurasia	Expertises & Services	Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
HD		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Jarin du Bailly		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Tour du Forum		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Eurasia gestion Patrimoine		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Area Immo		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Bony		Examen limitée	Oui	Examen limitée	x%	Y%
Bony A		Examen limité	Oui	Examen limité	NS	NS

Seuils de signification

Notre approche générale d'audit repose sur :

- Une analyse des principaux risques liés à l'activité, à l'organisation d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS et de ses filiales ainsi qu'aux événements et opérations particulières,
- Une analyse de certains aspects du dispositif de contrôle interne mis en place par le groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS pour gérer et contrôler ces risques,
- L'exercice du jugement professionnel.

Sur cette base :

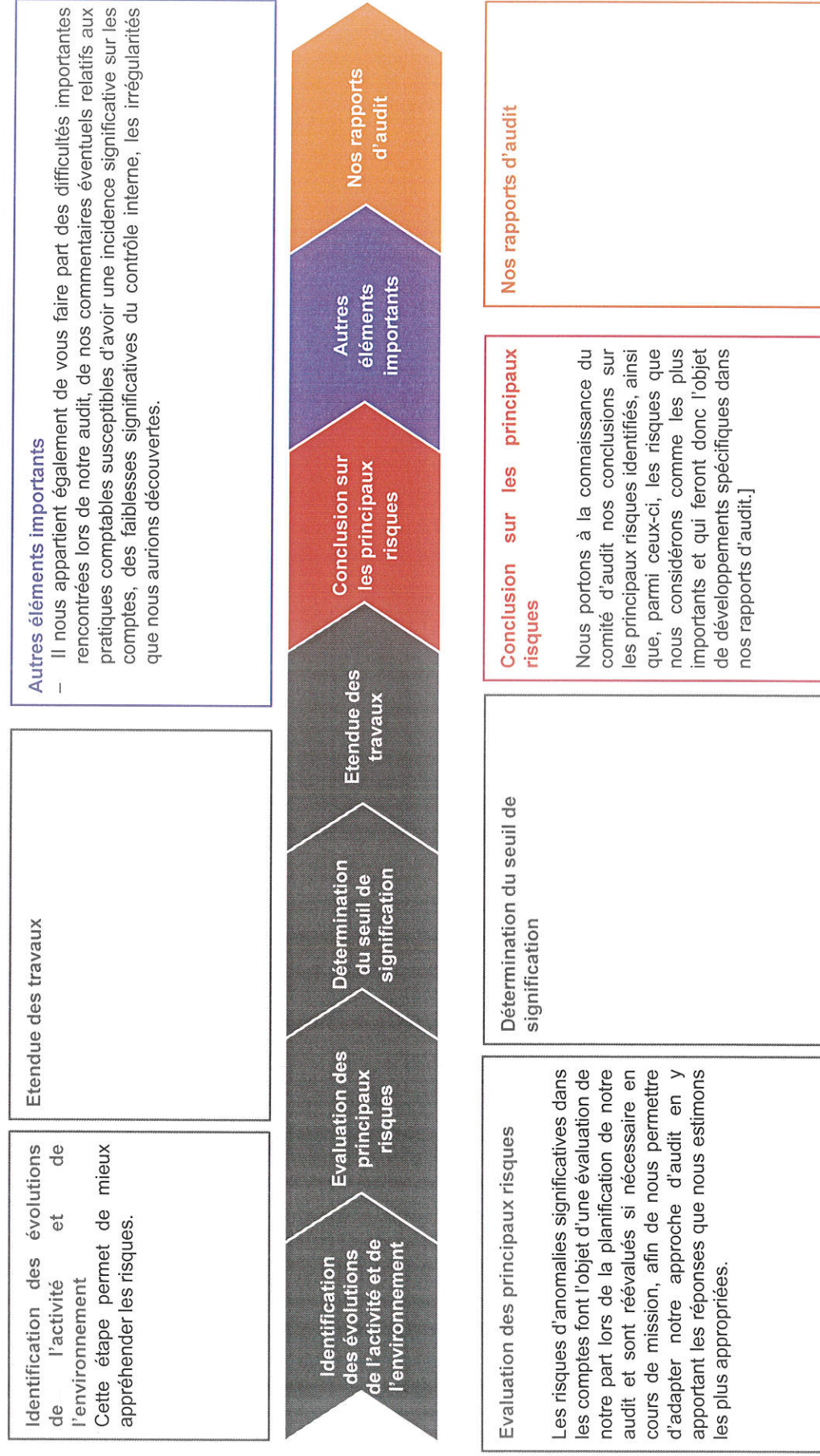
- Les travaux sont répartis au sein du collège,
- Des seuils de matérialité sont utilisés dans le cadre de nos audits. Ces seuils sont définis conjointement. Ils permettent d'évaluer le caractère significatif d'une anomalie :
- **le seuil de signification au niveau des comptes pris dans leur ensemble a été fixé:**
 - Pour les comptes consolidés à 794k€
(3% des capitaux propres consolidés)
 - Pour les comptes individuels à 200k€
(1% du total bilan)

Recours à des cabinets d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de d'audit

Nous n'avons pas recours à des cabinets d'audit en dehors de nos réseaux ni fait appel à des experts externes pour effectuer les travaux qui nous incombent.

Approche d'Audit

Comptes consolidés et sociaux



Approche d'Audit Comptes sociaux

Comptes significatifs /Risques Inhérents d'anomalies significatives dans les comptes	Tests de procédures	Contrôles de substance	Points clés de l'audit
Comptes individuels			
Immobilisations incorporelles et Ecart de conversion		X	
Immobilisations corporelles et incorporelles		X	
Immobilisations financières		X	X
Clients – Ventes		X	
Fournisseurs – Achats		X	
Capitaux propres		X	
Provisions pour risques et charges		X	
Trésorerie - Emprunts et dettes financières		X	
Personnel & organismes sociaux		N/A	
Impôts & taxes		X	
Autres créances et dettes		X	

Approche d'Audit Comptes consolidés

Comptes significatifs /Risques Inhérents d'anomalies significatives dans les comptes	Tests de procédures	Contrôles de substance	Points clés de l'audit
Comptes individuels			
Immobilisations incorporelles et Ecart de conversion		X	
Immobilisations corporelles et incorporelles		X	X
Immobilisations financières		X	
Clients – Ventes		X	
Fournisseurs – Achats		X	
Capitaux propres		X	
Provisions pour risques et charges		X	
Trésorerie - Emprunts et dettes financières		X	
Personnel & organismes sociaux		N/A	
Impôts & taxes		X	
Autres créances et dettes		X	

Information relative aux honoraires des commissaires aux comptes

Montants en milliers d'euros	Expertises et Services et AAF	NS Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés		
Emetteur	29	29
Filiales intégrées globalement	8	0
Total A	37	29
Services autres que la certification des comptes		
Emetteur	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0
Total B	0	0
Montant total des honoraires (A+B)	37	29

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Juillet 2020

Sommaire

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Points clés de l'audit des comptes sociaux

Evaluation des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations

Risque identifié:

Risque identifié:

Au 31 décembre 2019, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 9 720 419 euros.

Les titres de participations sont inscrits à leur date d'entrée au coût historique. Ils font l'objet d'une dépréciation si leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur actuelle égale à la valeur d'utilité pour les participations stratégiques.

Comme indiqué dans les notes 2 de l'annexe aux comptes annuels, pour établir la valeur d'utilité des titres de participation, la société a recours à une approche multicritère tenant compte de la valeur des ensembles immobiliers estimés par des experts indépendants, du niveau des capitaux propres retraités et sur la capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation.

Compte tenu du poids des titres de participations, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation comme un point clé de notre audit.

Notre réponse:

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur recouvrable des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables des titres de participation ;
- corroborer par entretiens avec la Direction les principales données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations ;
- vérifier les calculs des valeurs actuelles retenues par la Société ;
- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Filiales et participations » de l'annexe aux comptes annuels.

Points clés de l'audit des comptes consolidés

Test de perte de valeur des actifs immobilisés

Risque identifié:

Au 31 décembre 2019, le montant de l'actif immobilisé comptabilisé dans le bilan consolidé s'élève à 33 642 milliers d'euros, dont les immeubles de placements qui font l'objet d'une juste valeur pour un montant de 30 674 milliers d'euros.

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.

Nous avons considéré que la valeur de ces actifs immobilisés est un point clé de l'audit en raison de leur importance significative dans les comptes du Groupe et parce que la détermination de leur valeur recouvrable le plus souvent basée sur des justes valeurs données par des experts immobiliers, nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations, comme indiqué dans les notes 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Notre réponse:

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par le Groupe pour déterminer la valeur recouvrable des actifs immobilisés, notamment les immeubles de placements. Nos travaux ont également consisté à :

apprécier le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les justes valeurs données par les experts immobiliers
analyser la cohérence des prévisions avec les justes valeurs passées, les perspectives de marché, l'historique de performance du Groupe et
avoirs réalisé des analyses de sensibilité sur les taux retenus pour l'évaluation des immeubles.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes 7.2 et 8.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Autres points

Divers points d'attention sont également soulevés

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Juillet 2020

Sommaire – Rapport définitif

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Continuité d'exploitation

Lors de l'établissement des comptes, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Dans le cadre de notre audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, nous apprécions le caractère approprié de l'application par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

La Direction n'a pas identifié de points relatifs à la continuité d'exploitation qui nécessiteraient d'être mentionnés dans les annexes aux comptes consolidés et annuels

Nos travaux ne conduisent pas à porter d'informations complémentaires à votre connaissance.

La mission de certification des comptes ne consiste toutefois pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de l'entité contrôlée (art. L.823-10-1 du code de commerce).

Contrôle interne

Le groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS procède à des ajustements de ses procédures de contrôle interne lui permettant de faire face à l'évolution de son organisation et à la montée en puissance de certaines de ses activités.

Dans ce contexte, nous avons limité nos travaux à la prise de connaissance des principales procédures écrites, mises en place à la date de notre intervention intérimaire, à savoir:

- Gestion des opérations de trésorerie,
- Actualisation de la documentation des procédures ventes sur CENTRE EURASIA et JARIN D BAILLY (VEFA)

Dans ce contexte, nous n'avons pas réalisé de test de procédures. Nous renforcerons nos contrôles en fonction de l'évolution des procédures mises en place et de leur niveau de maturité.

Prévention de la Fraude

Responsabilité de la direction et de la gouvernance

La prévention et la détection de la fraude sont de la responsabilité de la direction et de la gouvernance.

Ceci inclut la mise en place de contrôles internes garantissant notamment la protection des actifs, la fiabilité des comptes et la conformité aux lois et règlements applicables. Il nous appartient, en tant que commissaires aux comptes, d'obtenir l'assurance raisonnable, mais non absolue, que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Contrôles effectués et déclarations de la direction

- Dans le cadre de nos travaux nous nous sommes assurés que l'entreprise était sensible à la prévention du risque de fraude et avait mis en place des outils de détection,
- Nous avons communiqué sur les récentes conclusions des rapports Tracfin,
- Nous avons rencontré les dirigeants de chaque filiale et la DSI du groupe.
- L'entreprise nous fait part de son appréciation sur le risque que les comptes annuels et consolidés puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes.
- L'entreprise porte à notre connaissance, le cas échéant, les fraudes suspectées ou avérées dont elle a connaissance, susceptibles d'entraîner des anomalies significatives sur les comptes annuels et consolidés.

Dispositions législatives, réglementaires et statutaires

Dans le cadre de notre audit, nous avons pris en considération le risque d'anomalies significatives dans les comptes résultant du non-respect éventuel de textes légaux et réglementaires.

Nos travaux n'ont pas pour but de contrôler la correcte application, par la société et les entités incluses dans son périmètre de consolidation, de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables.

Pour permettre au Comité d'audit de réaliser sa mission, il nous appartient de vous communiquer les manquements par rapport aux obligations légales, réglementaires et statutaires que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission ou dont nous avons été avisés, sans avoir à rechercher l'existence de ces manquements. Il nous appartient également de signaler à la plus prochaine assemblée générale les irrégularités que nous aurions relevées au cours de notre mission.

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance de cas importants de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires que nous avons jugés pertinents pour permettre au comité d'audit d'accomplir ses tâches.

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Juillet 2020

Sommaire

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Identification des principaux associés

Auditeurs Associés Franciliens

Philippe RIMMER
Associé

NS Associés

Laurent NAIM
Associé

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

		AAF	NS Associés	
Comptes individuels				
Immobilisations corporelles et incorporelles			X	
Immobilisations financières			X	
Clients – Ventes		X		
Fournisseurs – Achats		X		
Stocks		N/A	N/A	
Capitaux propres		X		
Provisions pour risques et charges		X		
Trésorerie - Emprunts et dettes financières		X		
Personnel & organismes sociaux		N/A	N/A	
Impôts & taxes			X	
Autres créances et dettes		X		

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

		AAF	NS Associés	
Comptes consolidés				
Contrôle des cumuls (comptes sociaux)		X	X	
Périmètre		X	X	
Opérations intragroupes			X	
Retraitement de la juste valeur		X	X	
Autres Retraitements		X	X	
Tableau des flux		X		
Impôts différés			X	

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

		AAF	NS Associés	
Rapports				
Rapport au comité d'audit		X		X
Rapport sur les comptes annuels		X		X
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés		X		X
Rapport sur les comptes consolidés		X		X
Rapport sur le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise		X		X

Déclaration annuelle d'indépendance du Cabinet Auditeurs Associés Franciliens

Au Président du Comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que le Cabinet Auditeurs Associés Franciliens n'est membre d'aucun réseau.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Le cabinet Auditeurs Associés Franciliens, et les membres de sa Direction, ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société, ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies au titre des services autres que la certification des comptes, à votre société ainsi qu'aux entités contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

Auditeurs Associés Franciliens

Philippe RIMMER



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Déclaration annuelle d'indépendance du Cabinet NS Associés

Au Président du Comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que le Cabinet NS Associés n'est membre d'aucun réseau.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Le cabinet NS Associés, et les membres de sa Direction, ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société, ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes, à votre société ainsi qu'aux entités contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

NS Associés

Laurent NAIM



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Mentions prévues par le règlement

Mentions prévues par le règlement (UE) n° 537/2014

Article 11 2. a)	Déclarations d'indépendance des cabinets A, B et C
Article 11 2.b)	Identification de chaque associé d'audit principal ayant pris part au contrôle
Article 11 2.c)	Confirmation de la réception d'une déclaration d'indépendance des cabinets d'audit hors réseau ou des experts externes utilisés par le cabinet d'audit
Article 11 2.d)	Description de la nature, de la fréquence et de l'étendue de la communication avec le Comité d'audit ou l'organe qui remplit des fonctions équivalentes au sein de l'entité contrôlée, l'organe de Direction, d'administration ou de surveillance de l'entité contrôlée, y compris les dates des réunions avec ces organes
Article 11 2.e)	Description de l'étendue et du calendrier de l'audit
Article 11 2.f)	Description de la répartition des travaux en cas de co-commissariat
Article 11 2.g)	Description de la méthodologie utilisée, parties du bilan qui ont fait l'objet d'une vérification directe et celles qui ont été vérifiées sur la base de tests de systèmes et de conformité, incluant une analyse de toute variation substantielle par rapport à n-1 dans la pondération des tests de système et de conformité
Article 11 2.h)	Indication du seuil de signification quantitatif appliqué et, le cas échéant, le ou les seuils de signification pour certaines catégories d'opérations, certains soldes de comptes ou certaines informations à fournir ainsi que les facteurs qualitatifs pris en compte pour fixer le seuil de signification
Article 11 2.i)	Indication et explication des appréciations relatives à des événements ou des conditions relevés lors de l'audit pouvant mettre sérieusement en doute la capacité de l'entité à poursuivre ses activités. Résumé de l'ensemble des garanties, lettres de soutien... dont il a été tenu compte pour l'évaluation de la capacité à poursuivre les activités
Article 11 2.j)	Etat des faiblesses significatives détectées dans le système de contrôle financier interne de l'entité contrôlée ou de celui de l'entreprise mère et/ou dans son système comptable ; pour chacune de ces faiblesses significatives détectées, le rapport indique si la Direction a remédié ou non à la faiblesse en question
Article 11 2.k)	Indication des cas importants supposant le non-respect des dispositions législatives et réglementaires ou des statuts, dans la mesure où ils sont jugés pertinents pour permettre au Comité d'audit d'accomplir ses tâches
Article 11 2.l)	Indication et analyse des méthodes d'évaluation appliquées aux différents éléments des états financiers annuels ou consolidés, y compris l'impact des changements intervenus dans ces méthodes
Article 11 2.m)	Indication du périmètre de consolidation et des critères d'exclusion appliqués par l'entité contrôlée aux entités non contrôlées; indication sur la conformité au cadre de l'information financière des critères appliqués
Article 11 2.n)	Identification, le cas échéant, des travaux d'audit réalisés par des auditeurs de pays tiers n'appartenant pas au réseau du contrôleur légal chargé des comptes consolidés
Article 11 2.o)	Indication sur l'obtention ou non de tous les documents et explications demandés
Article 11 2.p)	Indication des éventuelles difficultés importantes rencontrées pendant l'audit, de tout problème significatif découlant de l'audit qui a été discuté ou a fait l'objet d'une correspondance avec la Direction, de tout autre problème découlant de l'audit qui, selon le jugement professionnel de l'auditeur, est important pour la supervision du processus d'information financière
Article 11 3.	Raisons d'un désaccord éventuel au sein du collège des contrôleurs légaux
Article 5.3.b)	Indication des services fiscaux et d'évaluation fournis par le réseau du cabinet A et le réseau du cabinet B