

**EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI**

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

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2022**

## **I. Présentation de la Société**

### ***1.1 Présentation générale***

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

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

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

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

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

Aucun évènement marquant.

## **II. Patrimoine au 30 juin 2022**

Au 30 juin 2022, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
  - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8 040 m<sup>2</sup> ;
  - *99,7% de la SARL BONY A*, laquelle détient :
    - Un terrain d'une surface 15 100 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3 350 000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;
- **50% du capital de la SCI DUBLIN** qui a été propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10 300 m<sup>2</sup> et d'une maison d'habitation, lequel bien a été cédé en octobre 2016.
- **100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly »** qui est propriétaire :
  - D'une queue de programme de 4 lots de copropriété situé à Saint-Denis (93000)
  - 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**

► 33,33% de la SARL AREA IMMO.

### III. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **1 862 k€** au 30 juin 2022 contre 1 135 k€ au 30 juin 2021.

#### 3.1 *Analyse du chiffre d'affaires*

Au cours des 6 premiers mois, le chiffre d'affaires s'analyse comme suit :

- Revenu locatif : **1 862 k€**, contre 1 135 k€ au 30 juin 2022
- Vente de programmes immobiliers y compris VEFA : **0 K€** au 30 juin 2022, à l'instar du 30 juin 2021

#### 3.2 *Activité de promotion et vente immobilière*

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2022 à **4 167 K€** contre 7.194 K€ au 30 juin 20201

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 SNC BONY ;
- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.

### 3.3 Principales données chiffrées – en k€

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Total bilan	56 637	57 370	55 899
Total des capitaux propres	29 267	29 285	30 305
Total passif non courant	16 464	14 076	16 679
Chiffre d'affaires	1 862	2 136	1 135
Résultat opérationnel	-65	14	988
Résultat avant impôt	38	-247	976
Résultat net part de la Société mère	20	-46	902
Résultat par action (67 667 348 actions)	0	0	0.01

#### IV. Faits marquants intervenus au cours de la période du 31 décembre 2021 au 30 juin 2022.

NEANT.

#### V. Endettement et trésorerie de la Société

##### 5.1 *Endettement*

En date du 20 janvier 2022 a été souscrit un contrat obligataire à hauteur de 2.600.000 € au taux de 8,50% l'an et venant à échéance le 20 juillet 2024.

Le 28 juin 2022, a été signé un avenant avec la LANDESBANK SAAR prolongeant le contrat financement de BONY au 29 juin 2025 à hauteur de l'encours s'élevant à 6 481 250 €

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'euros	Solde 30/06/2022	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	10 357	9 635	9 419	216	7
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	164	0	0	0	164
Comptes courants	3 061	3 061	3 061	0	0
Dépôt de garantie	173	173	173	0	0
Autres dettes financières	31	0	0	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>13 786</b>	<b>12 869</b>	<b>12 653</b>	<b>216</b>	<b>917</b>

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

### Autres passifs

En milliers d'euros	Solde 30/06/2022	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 751	0	0	0	5 751
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	3 536	0	0	3.536	2 691
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	00
<b>Total des autres passifs</b>	<b>9 387</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 287</b>	<b>8 242</b>

## 5.2 Trésorerie

La trésorerie de la Société au 30/06/2022, s'analyse ainsi :

Détail de la trésorerie	30/06/2022	31/12/2021
Banque actif	283	202
Banque passif	164	26
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>175</b>

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

Aucun élément important n'est intervenu entre la rédaction du présent rapport et le 30 juin 2022.

## **VII. Perspectives**

La Société entend poursuivre sa politique de développement de son activité de promotion immobilière

La Direction poursuit sa politique d'arbitrage immobiliers.

## **VIII. Arrêté des comptes**

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 21 février 2023 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

## **CONTACT**

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

**A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2022**





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

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

Le 21 février 2023

WANG Hsueh Sheng  
Président-Directeur Général