

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme au capital de 1 680 264,48 euros

Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
328 718 499 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024

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 2024

Au 30 juin 2024, 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 5 454 m² ;
 - *99,7% de la SARL BONY A*, laquelle détient :
 - Un terrain d'une surface 15 100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**;
- **100% du capital de la SNC LE JARDIN DU BAILLY** qui est propriétaire :
 - D'une queue de programme de 3 lots de copropriété situé à Saint-Denis (93000)
- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE**

III. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **603 k€** au 30 juin 2024 contre 2 982 k€ au 31 décembre 2023

3.1 Analyse du chiffre d'affaires

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

- Revenu locatif : **603 k€**, contre 886 k€ au 31 décembre 2023
- Vente de programmes immobiliers y compris VEFA : **0 K€** au 30 juin 2024, contre 2 099 k€ au 31 décembre 2023.

3.2 Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2024 à **1 369 K€**

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

- La SNC LE JARDIN DU BAILLY à Saint-Denis et à Saint-Vrain ;

3.3 Principales données chiffrées – en k€

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Total bilan	48 971	48 205	50 943
Total des capitaux propres	29 063	28 014	27 517
Total passif non courant	7 426	14 777	15 491
Chiffre d'affaires	603	2 982	1 172
Résultat opérationnel	1 534	-2 261	-2 040
Résultat avant impôt	1 483	-1 997	-1 912
Résultat net part de la Société mère	1 052	-990	-1 458
Résultat par action (67 667 348 actions)	0.02	-0.02	-0.020

IV. Faits marquants intervenus au cours de la période du 31 décembre 2023 au 30 juin 2024 et postérieurs à la période.

Les opérations immobilières du groupe ont fait l'objet de plusieurs financements entre 2022 et 2025:

- Pour rappel, le 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (« ASD ») a souscrit des Emprunts Obligataires (« Emprunts Obligataires ABSOLUT ») portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par certaines sociétés du groupe EURASIA GROUPE dont Eurasia Foncière Investissements (« EFI ») fait partie. Le montant émis par EFI au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT s'élève à 2.600.000€. Dans un contexte où le groupe EURASIA GROUPE est confronté depuis 2023 à des difficultés conjoncturelles qui se sont traduites par le non respect des échéances de remboursement contractuelles, le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2023, ASD a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Afin de résoudre leur différend, EFI et la société ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».

- Le prêt bancaire consenti par la Landesbank Saar à la filiale Bony à hauteur de 8.500.000€ arrivait à échéance le 29 juin 2022, a été prorogé pour les sommes restant dues (6.481.250€) par avenant du 28 juin 2022 jusqu'au 29 juin 2025.

Par ailleurs, le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 30 juin 2024 est débiteur pour un montant de l'ordre de 22M€, rémunéré à un taux annuel de 3 % calculé prorata temporis.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.

Enfin, le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 30 juin 2024 est créditeur dans les livres d'EFI pour un montant de 3 213 433 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis.

CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause au 30 juin 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE.

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 €

Pour ce qui concerne l'endettement avec ABSOLUT SECURED DEBT, nous invitons le lecteur à se reporter au point IV, ci avant.

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 30/06/2024	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	9 120	624	624	0	8 496
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	0	0	1
Comptes courants	3 359	3 213	3 213	0	145
Dépôt de garantie	181	181	181	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	12 661	4 019	4 019	0	8 642

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an. Les emprunts bancaires présentés dans l'état des dettes au 30 juin 2024 ont été reclassés en passif courant pour les raisons évoquées à la note 2 (Faits caractéristiques sur la période et survenus depuis le 30 juin 2024)

En février 2024, un accord a été conclu avec les principaux créanciers, suspendant l'exigibilité immédiate de la dette et prévoyant la réalisation des cessions d'actifs destinées à son remboursement.

Toutefois, au 3. Juin 2024, les conditions prévues par cet accord n'ayant pas été respectées, les emprunts demeuraient exigibles à court terme, à la date de la clôture

Un accord de conciliation conclu ultérieurement en mai 2025 a permis de réaménager les modalités de remboursement de ces dettes

Cet évènement postérieur n'a pas d'impact sur la présentation des dettes au 30 juin 2024.

Les flux contractuels non actualisés aux emprunts se présentent comme suit :

Emprunts - Flux contractuels non actualisés (en milliers d'euros)	Principal	Flux non actualisés
A moins d'un an	8 496	8 837
De 1 à 5 ans	624	665
Plus de 5 ans	0	0
	9 120	9 502

Autres passifs

En milliers d'euros	Solde 30/06/2024	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	3 301	0	0		3 301
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	220	0	0		220
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
Total des autres passifs	3 521	0	0	0	3 521

5.2 Trésorerie

La trésorerie de la Société au 30/06/2024, s'analyse ainsi :

Détail de la trésorerie	30/06/2024	31/12/2023
Banque actif	152	191
Banque passif	1	7
Total	151	184

VI. Les principaux risques opérationnels et financiers.

Les principaux facteurs de risques tiennent essentiellement aux :

- Risques liés au non-paiement des loyers de certains locataires ;
- Risques liés au non-respect de certains locataires à leurs obligations locatives ;
- Risques liés à la réglementation des baux et à leurs non-renouvellement ;
- Risques liés à la commercialisation de certains actifs ;
- Risques liés à l'activité immobilière ;
- Risques liés au taux d'intérêt ;
- Risques de liquidité
- Risques liés aux respects des ratios financiers

Pour parfaite information du lecteur, ces principes de risques sont plus amplement développés dans le rapport annuel financiers.

VII. 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 2024, hormis les faits relatés au paragraphe IV

VIII. Perspectives

La Société entend poursuivre sa politique de désendettement auprès de ses créanciers obligataires.
La Direction poursuit sa politique d'arbitrage immobiliers.

IX. Arrêté des comptes

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 02 septembre 2025 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 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle

Exercice clos le 31 décembre 2024

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Société anonyme

au capital de 1.680.264,48 €

164, boulevard Haussmann

75008 Paris

Audit et Conseil Union

Commissaire aux comptes

17 bis rue Joseph de Maistre

75876 Paris Cedex 18

Baker Tilly Strego

Commissaire aux comptes

16 rue de Monceau

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

Aux Actionnaires de la société EURASIA FONCIERE
INVESTISSEMENTS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence,

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

Vérification spécifique

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

Les commissaires aux comptes

François Pignon-Hériard

Jean-Marc Fleury

Jean-Marc Fleury
Associé

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés semestriels

au 30 juin 2024

Comptes consolidés au 30 juin 2024

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2024	31/12/2023
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecarts d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	7.2	20 740	19 220
Autres immobilisations corporelles	7.3	2 395	2 973
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-2	-2
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		23 133	22 191
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	1 369	1 369
Clients et comptes rattachés	7.5	584	556
Autres actifs courants	7.5	23 735	23 898
Trésorerie et équivalents		152	191
Total actifs courants		25 839	26 013
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		48 971	48 205

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2024	31/12/2023
Capitaux Propres			
Capital	7.6	1 680	1 680
Primes d'émission		2 954	2 954
Réserves consolidées part du Groupe		23 354	24 343
Résultat part du Groupe		1 052	-990
Capitaux propres – part du Groupe		29 041	27 987
Intérêts minoritaires		22	27
Total capitaux propres (1)		29 063	28 014
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	4 019	11 788
Impôts différés		3 408	2 990
Autres passifs non courants	7.8	0	0
Total passifs non courants (2)		7 426	14 777
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	8 642	967
Fournisseurs et comptes rattachés		293	570
Autres passifs courants	7.8	3 521	3 852
Total passifs courants (3)		12 482	5 413
TOTAL GENERAL (1 à 3)		48 971	48 205

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Revenus	7.9	603	2 982	1 172
Autres produits				
Achats de marchandises et matières premières		-1	-1 258	-235
Frais de personnel		0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-78	-164	-90
Dotations aux provisions d'exploitation		-59	-27	-53
Autres charges et produits	7.10	-451	-939	-839
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 520	-2 854	-1 994
Résultat opérationnel		1 534	-2 261	-2 040
Charges Financières	7.11	-51	265	128
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	0	0
Résultat avant impôt		1 483	-1 997	-1 912
Impôts	7.12	-434	626	414
Résultat net de la période		1 049	-1 371	-1 498
Part des minoritaires		-3	-381	-40
Part de la société mère		1 052	-990	-1 458
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	-0,02	-0,02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	-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	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat de la période		1 049	-1 371	-1 498
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	0
Résultat global de l'exercice		1 049	-1 371	-1 498

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat net consolidé		1 049	-1 371	-1 498
Actifs financiers disponibles à la vente				
Couverture des flux de trésorerie				
Différences de conversion				
Autres				
Total des autres éléments du résultat global		0	0	0
Résultat global consolidé		1 049	-1 371	-1 498

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2022	1 680	2 954	0	24 213	134	408	29 389
Résultat global consolidé					-990	-381	-1 371
Affectation du résultat				134	-134		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				-3		-1	-4
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2023	1 680	2 954	0	24 344	-990	27	28 014
Résultat global consolidé					1 052	-3	1 049
Affectation du résultat				-990	990		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers						0	0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 30/06/2024	1 680	2 954	0	23 354	1 052	23	29 063

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Résultat net consolidé		1 049	-1 371	-1 498
Elimination écart d'acquisition		0	0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		91	154	133
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 520	2 854	1 994
Impôts différés		418	-626	-414
Capacité d'autofinancement		38	1 012	215
Var. stocks		0	1 258	235
Var. créances clients		-28	1 700	-336
Var. Autres actifs courants		163	477	1 231
Var. dettes fournisseurs		-276	-279	-62
Var. autres passifs courants		-331	-3 274	-1 223
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0	0
Variation nette des actifs et passifs courants		-472	-118	-155
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-434	894	61
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	-448	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	488	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	0	0
Var. autres passifs non courants	7.15	0	0	0
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		488	-448	0
Emprunts obtenus	7.16	0	0	0
Remboursements d'emprunts		-320	-429	-275
Apports en capital	7.17	0	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	233	15	60
Opérations sur actions propres		0	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-87	-414	-215
Variation nette de trésorerie		-33	32	-154
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		184	152	152
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	151	184	-2

Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2024

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 Euronext Paris.

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 30 juin 2024 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 30 juin 2024.

Les comptes consolidés, au 30 juin 2024, ont été arrêtés le 2 Septembre 2025 sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. FAITS CARACTÉRISTIQUES SUR LA PÉRIODE ET SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2024

Les opérations immobilières du groupe ont fait l'objet de plusieurs financements entre 2022 et 2025:

- Pour rappel, le 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (« ASD ») a souscrit des Emprunts Obligataires (« Emprunts Obligataires ABSOLUT ») portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par certaines sociétés du groupe EURASIA GROUPE dont Eurasia Foncière Investissements (« EFI ») fait partie. Le montant émis par EFI au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT s'élève à 2.600.000€. Dans un contexte où le groupe EURASIA GROUPE est confronté depuis 2023 à des difficultés conjoncturelles qui se sont traduites par le non-respect des échéances de remboursement contractuelles, le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2023, ASD a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Afin de résoudre leur différend, EFI et la société ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».
- Le prêt bancaire consenti par la Landesbank Saar à la filiale Bony à hauteur de 8.500.000€ arrivait à échéance le 29 juin 2022, a été prorogé pour les sommes restant dues (6.481.250€) par avenant du 28 juin 2022 jusqu'au 29 juin 2025.

Par ailleurs, le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 30 juin 2024 est débiteur pour un montant de l'ordre de 22M€, rémunéré à un taux annuel de 3 % calculé prorata temporis.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.

Enfin, le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 30 juin 2024 est créditeur dans les livres d'EFI pour un montant de 3 213 433 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis.

Note 3. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause au 30 juin 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2024 du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont établis en conformité avec la norme internationale d'informations financières IAS 34 « Information Financière Intermédiaire ». S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers annuels du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés condensés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2024 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2024 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ». Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée. Ces modifications précisent comment une société doit classer, dans l'état de la situation financière, les dettes et autres passifs dont la date de règlement est incertaine. Selon ces modifications, ces dettes ou autres passifs doivent être classés soit comme passifs courants soit comme passifs non courants. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes semestriels.
- Amendements IFRS 16 « Dette de loyer dans une transaction de cession-bail ». L'IFRS-IC a publié une décision illustrant l'application des dispositions IFRS à la comptabilisation initiale d'une cession-bail avec loyers variables. Cet amendement complète la précédente décision de l'IFRIC. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes semestriels.
- Amendement à IAS 7 & IFRS 7 « Accords de financement des fournisseurs ». Ces modifications ont instauré des exigences quant aux informations à fournir par une entreprise au sujet de ses accords de financement de fournisseurs. Ces nouvelles exigences imposent à l'entreprise de fournir aux utilisateurs des états financiers des informations leur permettant d'évaluer l'incidence de ses accords de financement de fournisseurs sur ses passifs et ses flux de trésorerie et de comprendre les effets de ces accords sur son exposition au risque de liquidité ainsi que la manière dont elle pourrait être affectée si elle ne pouvait plus avoir recours à ces accords. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes semestriels.

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2024 :

- Amendements à IAS 21 « Absence de convertibilité » ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 : contrats d'achat d'énergie ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 : modifications apportées au classement et à l'évaluation des

instruments financiers ;

- IFRS 19 : filiales non tenues à l'obligation de rendre des comptes au public : informations à fournir ;
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

Une étude des impacts et des conséquences pratiques de l'application de ces amendements de normes est en cours. Cependant, ceux-ci ne présentent pas de dispositions contraires aux pratiques comptables actuelles du Groupe.

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 ou plusieurs experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

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

- Dépréciation des créances clients :

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

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 30 juin 2024. 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 la juste valeur de la contrepartie transférée aux cédants, constitue un écart d'acquisition, est enregistré comme goodwill à l'actif du bilan

Conformément à IFRS3 R les frais d'acquisition sont enregistrés en charges

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS

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

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 à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les actifs immobiliers donnés en location par le Groupe sont principalement des immeubles de placement détenus sur le long terme. Le Groupe ne met pas en place de mécanismes spécifiques de gestion du risque lié aux valeurs résiduelles de ces actifs (ex : garanties, assurances, accords de tiers), car ceux-ci sont conservés dans son patrimoine après la fin des baux. En cas de vacances, une réévaluation locative est envisagée conformément aux pratiques de marché. Le risque est principalement couvert par une politique prudente de valorisation et par la diversification géographique des actifs. Par ailleurs, les charges d'exploitation ne sont pas significatives et il n'existe pas d'obligations contractuelles relatives à des travaux de remise en état sur ces actifs.

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. En outre, les expertises ne prennent en compte aucune analyse de sensibilité.

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. **Au 30 juin 2024, le Groupe EFI a fait appel à un nouvel expert immobilier.**

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 généralement l'absence de variation significative de la juste valeur. Par exception au 30 juin 2024, le Groupe a eu recours à de nouvelles évaluations.

- 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 des principes énoncés aux paragraphes 3.4 et 4.2.2.4 de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- la relation de l'expert en évaluation immobilière avec la société est définie de manière contractuelle avec des conventions dont les durées s'établissent généralement entre trois et six ans, mais qui peuvent être simplement annuelles,
- l'usage veut aussi que l'expert en évaluation immobilière réalise une expertise avec visite tous les trois ou cinq ans et qu'il établisse des actualisations semestrielles sur pièces entre deux expertises. À ce titre, il convient de souligner que la recommandation AMF du 8 février 2010 préconise la réalisation de prestations semestrielles,
- aucun des textes spécifiques concernant les évaluations récurrentes de portefeuille n'institue de durée maximum pour des contrats d'évaluation ni de rotation à date des experts. Toutefois une société missionnée pour plusieurs campagnes d'évaluation consécutives devra instituer une rotation interne des évaluateurs

en charge du dossier.

- 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.

- 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.

L'expertise ne contient pas d'informations spécifiques sur la manière dont le groupe a intégré les effets du contexte macro-économique (crise immobilière, hausse des taux d'intérêts, inflation) et les risques financiers liés aux changements climatiques (contraintes réglementaires sur le secteur de l'immobilier, mise aux normes environnementales du patrimoine immobilier, événements météorologiques extrêmes) dans les hypothèses utilisées pour l'estimation de la valeur vénale des locaux.

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

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 trois catégories et les principes d'évaluation sont alors les suivants :

- Au coût amorti : les actifs sont évalués au coût amorti s'ils sont détenus dans le seul but d'en retirer des intérêts. Ce sont des instruments de créances (prêts, créances, obligations...). L'entreprise a l'intention de conserver l'instrument jusqu'à son échéance
- À la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global : la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global sera utilisée si l'entreprise a pour volonté de retirer des gains financiers contractuels liés au placement effectués (intérêts) et à la cession de l'instrument financier.
- À la juste valeur par le résultat : l'évaluation à la juste valeur par le résultat sera utilisée dès lors que les deux précédentes méthodes ne sont pas applicables. C'est généralement le cas des actifs financiers acquis dans un seul but de revente et en l'absence de flux de trésorerie contractuels.

5.11 CRÉANCES

Les créances clients 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.

Le Groupe applique la méthode simplifiée de dépréciation des créances clients prévue par IFRS 9, en comptabilisant une perte de crédit attendue sur la durée de vie. Étant donné le faible volume de créances et l'analyse principalement individuelle des risques de non-recouvrement, le Groupe n'a pas recours à un modèle collectif ou statistique de type 'matrice de provision'. Les pertes attendues sont évaluées à partir d'éléments factuels : retards de paiement significatifs, litiges ou informations financières défavorables sur les débiteurs. Cette approche est jugée appropriée compte tenu du profil de risque et du portefeuille client limité. Ces éléments n'ont pas été présentés dans les états financiers car le Groupe a considéré que l'information était peu significative au regard du volume d'activité et du montant net des créances.

5.12. 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.

5.13. 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 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 an 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.

5.14. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

Les 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.

5.15 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.16. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail.

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. 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

Les revenus 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.

5.17. 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.

5.18. 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.

5.19. 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	30/06/2024		31/12/2023	
			% intérêt	% Contrôle	% intérêt	% Contrôle
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS	328 718 499	IG	ste mère		ste mère	
BONY SNC	539 396 127	IG	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%
BONY A	825 359 482	IG	97,75%	100,00%	97,75%	100,00%
H.D.	790 681 399	IG	50,00%	100,00%	50,00%	100,00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)	751 237 025	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Entités fusionnées avec EFI en 2020						
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	100,00%			
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%			

IG : intégration globale
ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 6 sociétés au 30 juin 2024.

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

7.1. ECART D'ACQUISITION

Il n'y a pas d'écart d'acquisition au 30 juin 2024.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 Décembre 2022	22 074
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 854
Solde au 31/12/2023	19 220
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 520
Solde au 30/06/2024	20 740

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 2022	0	0	0	22 074	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				-2 854	-2 854
Solde au 31 décembre 2023	0	0	0	19 220	19 220
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 520	1 520
Solde au 30 Juin 2024	0	0	0	20 740	20 740

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 2023	2 973
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	-488
Dotations	-90
Divers	0
Solde au 30 Juin 2024	2 395

Il s'agit principalement d'un terrain sur lequel existe des constructions destinées à être démolies, en vue du développement d'un futur programme immobilier.

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2024	Provisions 30/06/2024	Valeur nette au 30/06/2024	Valeur nette au 31/12/2023
stocks immobiliers	1 369		1 369	1 369
Total des stocks	1 369	0	1 369	1 369

Le stock représente le coût historique d'acquisition des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2024 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2023	0	0	89	0	1 279	1 369
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks						0
Stocks au 30/06/2024	0	0	89	0	1 279	1 369

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2024	Provisions 30/06/2024	Valeur nette au 30/06/2024	Valeur nette au 31/12/2023
Clients et comptes rattachés	1 622	-1 038	584	556
Autres créances	23 735	0	23 735	23 898
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	<i>838</i>		<i>838</i>	<i>803</i>
<i>Autres créances</i>	<i>22 897</i>		<i>22 897</i>	<i>23 095</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Total des créances d'exploitation	25 356	-1 038	24 319	24 454

- Le Groupe surveille attentivement les risques de crédit et de recouvrement dans un contexte macro-économique incertain, notamment dans le secteur immobilier. À ce stade, aucune hausse généralisée des impayés n'a été constatée, mais une provision pour dépréciation de 1 038 K€ figure dans les comptes au 30/06/2024 pour couvrir certains risques identifiés. Le Groupe continue d'évaluer la situation locative et commerciale de ses contreparties, et adaptera ses estimations si nécessaire au regard de l'évolution du contexte économique.
- Les autres créances comprennent essentiellement une créance du Groupe EFI sur EURASIA GROUPE pour un montant de l'ordre de 22m€. Un avenant à la convention de trésorerie entre EFI et EURASIA GROUPE définissait des modalités de remboursement par tranches, avec échéances initialement fixées à juillet 2024, décembre 2024 et mars 2025, et prorogées par avenant du 30 juillet 2024 aux dates suivantes :
 - 50 % au plus tard le 31 décembre 2024,
 - 25 % au plus tard le 30 mars 2025,
 - Le solde (capital et intérêts) au plus tard le 30 juin 2025

L'avenant prévoyait également qu'à défaut de remboursement d'une échéance, les parties pouvaient soit prolonger les délais, soit procéder à une cession d'actifs au profit d'EFI en compensation, soit constater une dépréciation de la créance.

- Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.
- Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa

dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

- En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause au 30 juin 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

<i>Actifs financiers au 30 Juin 2024 - en K€</i>	Montant brut	Dépréciations	Montant net
--	--------------	---------------	-------------

A la juste valeur par le résultat

Stocks	1 369		1 369
Clients et comptes rattachés	1 622	-1 038	584
Autres actifs courants	23 735		23 735
Trésorerie et équivalents	152		152
Totaux	26 877	-1 038	25 839

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 30 juin 2024, le capital social est de 1 680 264 euros, divisé en 67 667 348 actions de 0,025 euros (environ) chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours du premier semestre 2024.

7.6.2. Réserves

Au 30 juin 2024, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2024.

7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS étaient détenues par le groupe. Ces actions ont été sorties au cours du premier semestre 2024.

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

en nbre d'actions	30/06/2024	31/12/2023
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	14 000	0
Nbre d'actions à la clôture	0	14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

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

7.7. PASSIFS FINANCIERS

Un passif est classé en passif courant lorsqu'il satisfait à l'un des quatre critères suivants :

- l'entité s'attend à régler le passif au cours du cycle normal d'exploitation, et ce, même s'il doit être réglé plus de douze mois après la date de clôture ;
- le passif est détenu essentiellement dans le but d'être négocié ;
- le passif est à régler dans les douze mois après la date de clôture ;
- l'entité ne dispose pas, à la date de clôture, du droit de différer le règlement du passif pour au moins douze mois après la date de clôture.

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

en milliers €	Solde 30/06/2024	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	9 120	624	624	0	8 496
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	0	0	1
Comptes courants	3 359	3 213	3 213	0	145
Dépôts de garantie	181	181	181	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	12 661	4 019	4 019	0	8 642

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an. Les emprunts bancaires présentés dans l'état des dettes au 30 juin 2024 ont été reclassés en passif courant pour les raisons évoquées à la note 2 (Faits caractéristiques sur la période et survenus depuis le 30 juin 2024).

En février 2024, un accord a été conclu avec les principaux créanciers, suspendant l'exigibilité immédiate de la dette et prévoyant la réalisation de cessions d'actifs destinées à son remboursement.

Toutefois, au 30 juin 2024, les conditions prévues par cet accord n'ayant pas été respectées, les emprunts demeuraient exigibles à court terme à la date de clôture.

Un accord de conciliation conclu ultérieurement en mai 2025 a permis de réaménager les modalités de remboursement de ces dettes. Cet événement postérieur à la clôture n'a pas d'impact sur la présentation des dettes au 30 juin 2024.

Les flux contractuels non actualisés relatifs aux emprunts se présentent comme suit :

Emprunts - Flux contractuels non actualisés (en milliers d'euros)	Principal	Flux non actualisés
A moins d'un an	8 496	8 837
De 1 à 5 ans	624	665
Plus de 5 ans	0	0
	9 120	9 502

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 30/06/2024	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & obligataires	9 120	9 120	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	1	0	1	0
Comptes courants	3 359	3 359	0	0
Dépôts de garantie	181	0	0	181
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	12 661	12 479	1	181

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/06/2024	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2023
Dettes sociales & fiscales	3 301	0	0	0	3 301	3 174
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0	0
Autres dettes	220	0	0	0	220	678
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0
Total des autres passifs	3 521	0	0	0	3 521	3 852

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 30/06/2024	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 120			9 120
Fournisseurs	CA	293			293
Autres dettes	CA	3 521			3 521
Total des passifs	0	12 935	0	0	12 935
CA : coût amorti					
JVR : juste valeur en résultat					

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	603	883
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	0	2 099
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits des activités ordinaires	603	2 982

Il ressort de ces éléments que le chiffre d'affaires lié à l'activité de revenus locatifs a enregistré une hausse de 45,75 %, grâce à une meilleure rotation des locaux vacants.

En revanche, aucune cession d'actifs relative au programme « Jardin du Bailly » n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Charges externes	287	613
Impôts et taxes	164	326
Total des autres charges	451	939

- Les charges d'exploitation directes liées aux immeubles de placement ne sont pas significatives et le Groupe n'a pas d'obligations contractuelles telles que la réalisation de travaux à venir.
- 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	30/06/2024	31/12/2023
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	192	351
Intérêts des comptes courants d'associés	-141	-616
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	51	-265
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)	51	-265

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Impôts exigibles	16	0
Impôts différés	418	-626
Impôts	434	-626

- Les déficits fiscaux existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.
- Les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable soit 25 % et sont essentiellement liés aux variations des justes valeurs des immeubles de placements du Groupe.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	30/06/2024	31/12/2023
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 052	-990
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	0	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 667 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,02	-0,01
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,02	-0,01

7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	0	0

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

Aucun emprunt n'a été mis en place en 2024.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2024.

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

Détail de la trésorerie		30/06/2024	31/12/2023
Banques actif		152	191
Banques passif		1	7
Total		151	184

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel (Direction du Groupe) de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance. Aucun regroupement de secteurs opérationnels n'a été effectué, chaque pôle correspondant à une activité distincte au sens d'IFRS 8.

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	20 740	0	0	20 740
Immobilisations corporelles	173	0	2 222	2 395
Autres actifs financiers	-4	2	0	-2
Impôts différés				0
Total actifs non courants	20 909	2	2 222	23 133
Actifs courants				0
Stocks	0	1 369	0	1 369
Clients et comptes rattachés	578	106	-100	584
Autres actifs courants	415	51	23 269	23 735
Trésorerie et équivalents	147	4	0	152
Total actifs courants	1 140	1 529	23 170	25 839
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	22 049	1 530	25 392	48 971

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0	0	1 680	1 680
Primes d'émission	0	0	2 954	2 954
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	20 210	974	2 171	23 354
Résultat part du Groupe	1 196	-41	-103	1 052
Capitaux propres – part du Groupe	21 405	933	6 702	29 041
Intérêts minoritaires	136	-114	0	22
Total capitaux propres	21 542	819	6 702	29 063
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	-1 665	0	5 684	4 019
Impôts différés	3 408	0	0	3 408
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	1 743	0	5 684	7 426
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	8 497	145	0	8 642
Fournisseurs et comptes rattachés	-27	200	121	293
Autres passifs courants	417	701	2 403	3 521
Total courants	8 912	1 045	2 524	12 482
TOTAL GENERAL	32 196	1 865	14 910	48 971

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	593	10	0	603
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1	0	-1
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-3	12	-88	-78
Dotations aux provisions d'exploitation	-59	0	0	-59
Autres charges	-264	-76	-112	-451
Juste valeur des actifs	1 520	0	0	1 520
Résultat opérationnel	1 787	-54	-199	1 534
Charges Financières	-119	0	68	-51
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	1 669	-55	-131	1 483
Impôts	-462	0	28	-434
Résultat net de la période	1 206	-55	-103	1 049

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 30 juin 2024, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 213 433 euros.

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

- Au 30 juin 2024, EFI a une créance d'un montant de 20 879 969 euros.
- En date du 15/03/2021, il a été régularisé une convention de « management fees » entre EURASIA Groupe et ses filiales à savoir, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, EURASIA GESTION PATRIMOINE et BONY, par laquelle EURASIA Groupe assure pour le compte de ses filiales les prestations comptables, administratives et financières moyennant une rémunération fixée annuellement entre les parties.

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	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€	927
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%)	5 723
EFI	ABSOLUTE	+ Emprunt obligataire représenté par des obligations d'une valeur nominale de 100k€ chacune à échéance du 20 juillet 2024. + Cautionnement du Groupe EURASIA, Fiducie et affectation hypothécaire en premier rang des immeubles.	2 721
Total			9 371

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. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 140%. Ce ratio est le résultat des « Loyers hors taxes et hors charges (hors dépôts de garantie) devant être obtenus de l'exploitation de l'Immeuble détenu par BONY » / « Montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt (en ce compris les intérêts et amortissements) pour la période »

- Ratio LTV qui ne doit pas excéder 44%. 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.

Le calcul des ratios fait ressortir les résultats suivants :

- Ratio DSCR : 103.5%
- Ratio LTV : 31.62%

Précisions étant faites que ces ratios ne sont pas attestés par le collège des commissaires aux comptes.

Au terme du contrat le DSCR doit être supérieur ou égal à 140% et donc à ce titre non respecté. Le DSCR a été transmis à la Banque sans réaction de sa part, à la date de production du présent document. L'accord de conciliation conclu en mai 2025 avec les principaux créanciers a toutefois rendu ces clauses caduques et a permis de réaménager les modalités de remboursement des dettes financières.

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

g) Risque 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.

h) Le risque lié au non-paiement des loyers

Le Groupe surveille attentivement les risques de crédit et de recouvrement dans un contexte macro-économique incertain, notamment dans le secteur immobilier. Le Groupe continue d'évaluer la situation locative et commerciale de ses contreparties, et adaptera ses estimations si nécessaire au regard de l'évolution du contexte économique

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 vacances 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 les revenus du Groupe.

i) Le risque lié au non-respect par le locataire 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).

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 29 octobre 2025

WANG Hsueh Sheng
Président-Directeur Général