

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 2019

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 2019

Au 30 juin 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 d'une surface de 8 040 m².
 - 50 % du capital de la SCCV HD qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8 040 m² ;
 - 99,7% de la SARL BONY A, laquelle détient :
 - Un terrain d'une surface 15 100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3 350 000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14 370 m².
 - 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain de 1 844 m² situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules commercialisées.
- **90% du capital de la SCI TOUR DU FORUM** qui détient :

- Un terrain d'une surface 2 245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et commercial, situés **2, avenue du 8 mai 1945, Sarcelles (95200)**, moyennant un prix d'acquisition de 2 700 000€.

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

- **50% du capital de la SCI DUBLIN** qui a été propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5 000 m² sur un terrain de 10 300 m² et d'une maison d'habitation, lequel bien a été cédé en octobre 2016.
- **100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly »** qui est propriétaire :
 - D'un terrain situé à Saint-Denis (93000) sur lequel est 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 était propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à Rueil-Malmaison (92500) 212, avenue Paul Doumer qui a été cédé [XX].
 - ▶ *33,33% de la SARL AREA IMMO.*

III. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **3 043 k€** au 30 juin 2019 contre 5 164 k€ au 30 juin 2018.

3.1 *Analyse du chiffre d'affaires*

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

- Revenu locatif : **956 k€**, contre 868 k€ au 30 juin 2018
- Vente de programmes immobiliers y compris VEFA : **2 088 K€** contre 3 814 K€ au 30 juin 2018

3.2 *Activité de promotion et vente immobilière*

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2019 à **7 361 k€** contre 7 693 k€ au 30 juin 2018.

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

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

3.3 Principales données chiffrées – en k€

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Total bilan	53 227	53 583	55 319
Total des capitaux propres	25 190	24 838	25 303
Total passif non courant	17 493	18 055	19 844
Chiffre d'affaires	3 043	5 164	4 682
Résultat opérationnel	464	(61)	177
Résultat avant impôt	539	(252)	(6)
Résultat net part de la Société mère	180	1	1 906
Résultat par action (67 667 348 actions)	0,01	0,02	0,03

IV. Faits marquants intervenus au cours de la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019.

NEANT.

V. Endettement et trésorerie de la Société

5.1 *Endettement*

Il est précisé qu'au cours du premier semestre 2019, la Société 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'euros	Solde 30/06/2019	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	10 557	9 897	8 430	1 468	660
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	42	0	0	0	42
Comptes courants	2 996	2 996	2 996	0	0
Dépôt de garantie	309	309	309	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	13 904	13 202	11 734	1 468	702

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

Autres passifs

En milliers d'euros	Solde 30/06/2019	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	4 178	0	0	0	4 178
Dettes sur acquisition immeubles de placement	495	229	229	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	1 110	0	0	0	1 110
Produits constatés d'avance	443	0	0	0	443
Total des autres passifs	6 226	229	229	0	5 997

5.2 Trésorerie

La trésorerie de la Société au 30/06/2019, s'analyse ainsi :

Détail de la trésorerie	30/06/2019	31/12/2018
Banque actif	52	1 183
Banque passif	42	343
Total	10	840

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 2019.

VII. Perspectives

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

La Direction poursuit sa politique d'arbitrage immobiliers.

Le programme de construction Jardin du Bailly a fait l'objet d'une livraison au cours du mois de décembre 2019.

VIII. Arrêté des comptes

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 22 janvier 2020 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 2019

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés semestriels

au 30 Juin 2019

Comptes consolidés au 30 Juin 2019

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2019	31/12/2018
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	33 531	33 155
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		319	276
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		33 850	33 431
Actifs courants			
Stocks	7.4	7 361	8 230
Clients et comptes rattachés	7.5	3 093	2 547
Autres actifs courants	7.5	8 870	8 192
Trésorerie et équivalents		52	1 183
Total actifs courants		19 377	20 152
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		53 227	53 583

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		22 679	21 452
Résultat part du Groupe		180	1 233
Capitaux propres – part du Groupe		24 539	24 365
Intérêts minoritaires		651	472
Total capitaux propres (1)		25 190	24 838
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	13 202	13 823
Impôts différés		4 061	3 875
Autres passifs non courants	7.8	229	357
Total passifs non courants (2)		17 493	18 055
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		273	269
Autres dettes financières	7.7	702	1 107
Fournisseurs et comptes rattachés		3 572	4 513
Autres passifs courants	7.8	5 997	4 801
Total passifs courants (3)		10 544	10 690
TOTAL GENERAL (1 à 3)		53 227	53 583

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	3 043	5 164	4 682
Autres produits				
Achats de marchandises et matières premières		-1 482	-2 901	-3 066
Frais de personnel		0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-50	-101	-51
Dotations aux provisions d'exploitation		167	416	226
Autres charges	7.10	-1 640	-2 639	-1 615
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		426	0	0
Résultat opérationnel		464	-61	177
Charges Financières	7.11	-33	-282	-224
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		109	91	41
Résultat avant impôt		539	-252	-6
Impôts	7,12	-186	1 775	1 912
Résultat net de la période		353	1 524	1 906
Part des minoritaires		172	291	331
Part de la société mère		180	1 233	1 575
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,01	0,02	0,03
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,01	0,02	0,03

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Résultat de la période		353	1 524	1 906
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		353	1 524	1 906

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Résultat net consolidé		353	1 524	1 906
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		353	1 524	1 906

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2018	677	1 004	0	21 452	1 233	471	24 838
Résultat global consolidé					180	172	352
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 30/06/2019	677	1 004	0	22 684	180	643	25 190

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		353	1 524
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations		-226	-377
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-426	0
Impôts différés		186	-2 862
Capacité d'autofinancement		-113	-1 715
Var. stocks		868	2 193
Var. créances clients		-547	479
Var. Autres actifs courants		-678	-6 539
Var. dettes fournisseurs		-941	-74
Var. autres passifs courants		1 434	1 095
Variation nette des actifs et passifs courants		137	-2 846
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		24	-4 561
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	0	15 000
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	16
Var. autres passifs non courants	7.15	-128	-119
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-128	14 897
Emprunts obtenus	7.16	0	0
Remboursements d'emprunts		-618	-5 604
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-108	-4 822
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-726	-10 425
Variation nette de trésorerie		-829	-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	10	840

Notes annexes aux Etats financiers au 30 Juin 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 semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 30 Juin 2019 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 30 Juin 2019.

Les comptes consolidés, au 30 Juin 2019, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 30 Juin 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€).

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements externes sur le premier semestre 2019.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 Juin 2019

Néant

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 30 Juin 2019, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne.

Ces textes sont les suivants :

- La norme IFRS 16 « Contrat de location » remplace la norme IAS 17 et tous les autres textes y afférents tels IFRIC 4, SIC 15 et 27. Elle vient supprimer la distinction entre les contrats de location financement et les contrats de location simple.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le groupe EFI ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes :

- Amendements à IAS 28 intérêt à long terme dans les entreprises associées et coentreprise
- Amendement à IAS 19 ; modification, réduction ou liquidation de régime
- IFRIC 23 positions fiscales incertaines.

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

5.1. BASE D'ÉVALUATION

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

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

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

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

- Valorisation des stocks d'immeubles :

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

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

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

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 30 Juin 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 30 Juin 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 s'élevant à 6.2% du prix en principal.

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

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette

comptable et la valeur recouvrable du stock.

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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
			30/06/2019
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 le premier semestre 2019.

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 30 Juin 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 30 Juin 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	426
Solde au 31 décembre 2018	30 315

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	426				426
Solde au 30 Juin 2019	8 429	0	156	21 731	30 315

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	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-49
Divers	0
Solde au 31 décembre 2018	3 216

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2019	Provisions 30/06/2019	Valeur nette au 30/06/2019	Valeur nette au 31/12/2018
stocks immobiliers	7 361	0	7 361	8 230
Total des stocks	7 361	0	7 361	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 Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 30 Juin 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	-37		-888		57	-868
Stocks au 30/06/2019	277	84	0	2 781	4 219	7 361

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2019	Provisions 30/06/2019	Valeur nette au 30/06/2019	Valeur nette au 31/12/2018
Clients et comptes rattachés	3 136	-43	3 093	2 547
Autres créances	8 870	0	8 870	8 191
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 190		1 190	1 039
<i>Autres créances</i>	7 669		7 669	7 139
<i>Charges constatées d'avance</i>	11		11	13
Total des créances d'exploitation	12 007	-43	11 964	10 738

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
			30/06/2019		
Actifs financiers non courants		8			8
Stocks				7 361	7 361
Clients et comptes rattachés				3 093	3 093
Autres actifs courants			8 870		8 870
Trésorerie et équivalents	52				52
Total des actifs financiers	52	8	8 870	10 455	19 385

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 30 Juin 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 du premier semestre 2019.

7.6.2. Réserves

Au 30 Juin 2019, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 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 du premier semestre 2019.

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

en nbre d'actions	30/06/2019	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 30/06/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	10 557	9 897	8 430	1 468	660
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	42	0	0	0	42
Comptes courants	2 996	2 996	2 996	0	0
Dépôts de garantie	309	309	309	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	13 904	13 202	11 734	1 468	702

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 30/06/2019	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	10 557	10 557	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	42	0	42	0
Comptes courants	2 996	0	0	2 996
Dépôts de garantie	309	0	0	309
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	13 904	10 557	42	3 305

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/06/2019	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	4 178	0	0	0	4 178
Dettes sur acquisition immeubles de placement	495	229	229	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	1 110	0	0	0	1 110
Produits constatés d'avance	443	0	0	0	443
Total des autres passifs	6 226	229	229	0	5 997

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

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	956	1 467
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	2 088	3 697
Total des produits des activités ordinaires	3 043	5 164

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Charges externes	903	1 475
Impôts et taxes	737	1 164
Total des autres charges	1 640	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	30/06/2019	31/12/2018
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	223	323
Intérêts des comptes courants d'associés	-164	-45
Autres charges	-26	3
Intérêts et charges assimilées (A)	33	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)	33	282

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Impôts exigibles	0	1 086
Impôts différés	186	-2 862
Impôts	186	-1 775

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

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	30/06/2019	31/12/2018
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	180	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 (€)	0,00	0,02
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,00	0,02

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	15 000
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	0	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 le premier semestre 2019

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours du premier semestre 2019.

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

Détail de la trésorerie		30/06/2019	31/12/2018
Banques actif		52	1 183
Banques passif		42	343
Total		10	840

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	30 644	0	2 887	33 531
Autres actifs financiers	319	0	0	319
Impôts différés				0
Total actifs non courants	30 963	0	2 887	33 850
Actifs courants				0
Stocks	84	7 277	0	7 361
Clients et comptes rattachés	114	2 980	0	3 093
Autres actifs courants	269	1 094	7 507	8 870
Trésorerie et équivalents	39	11	2	52
Total actifs courants	506	11 361	7 509	19 377
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	31 470	11 361	10 396	53 227

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	17 848	8 148	-3 317	22 679
Résultat part du Groupe	251	18	-89	180
Capitaux propres – part du Groupe	18 099	8 166	-1 725	24 539
Intérêts minoritaires	651			651
Total capitaux propres	18 750	8 166	-1 725	25 190
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	10 206	0	2 996	13 202
Impôts différés	4 061	0	0	4 061
Autres passifs non courants	229	0	0	229
Total passifs non courants	14 497	0	2 996	17 493
Passifs courants				0
Autres provisions	25	248	0	273
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	675	27	0	702
Fournisseurs et comptes rattachés	601	2 863	108	3 572
Autres passifs courants	2 900	1 805	1 292	5 997
Total courants	4 202	4 943	1 400	10 544
TOTAL GENERAL	37 449	13 109	2 670	53 227

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	956	2 088	0	3 043
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1 482	0	-1 482
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-4	0	-46	-50
Dotations aux provisions d'exploitation	170	-3		167
Autres charges	-1 110	-448	-82	-1 640
Juste valeur des actifs	426			426
Résultat opérationnel	437	155	-128	464
Charges Financières	-70	-2	39	-33
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	109			109
Résultat avant impôt	475	153	-89	539
Impôts	-186	0	0	-186
Résultat net de la période	289	153	-89	353

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

8.2. PARTIES LIEES

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

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

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

Au 30 Juin 2019, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 995 755 euros.

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

Au 30 Juin 2019, EFI a une créance d'un montant de 7 342 572 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€	1 487
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€	1 633
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%)	7 438
Total			10 557

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 1863 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).

B. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Auditeurs Associés Franciliens
80, rue Cardinet
75017 PARIS

NS Associés
92, rue Jouffroy d'Abbans
75017 PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information
financière semestrielle**

(Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019)

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, en application de l'article L.451-1-12 III du Code monétaire et financier, nous avons établi en date du 19 septembre 2019, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes consolidés et du rapport de gestion groupe, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 22 janvier 2020, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2019 sur :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I – 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, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

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

II – Vérification spécifique

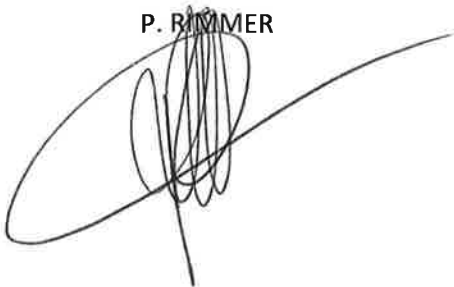
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Paris, le 4 février 2020

Les Commissaires aux Comptes
Auditeurs Associés Franciliens

P. RIMMER

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and several vertical, overlapping strokes on the right, ending in a long horizontal tail.

NS Associés

L. NAIM

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'L' followed by several loops and a long horizontal tail.

C. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Paris, le 22 Janvier 2020

Wang Hsueh Sheng
Président-Directeur Général