

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 2023

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 2023

Au 30 juin 2023, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8 040 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 ;
- **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 LE JARDIN DU BAILLY** qui est propriétaire :
 - D'une queue de programme de 4 lots de copropriété situé à Saint-Denis (93000)
 - Une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour.
- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE**

► 33,33% de la SARL AREA IMMO.

III. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **1 172 k€** au 30 juin 2023 contre 3 621 k€ au 31 décembre 2022.

3.1 Analyse du chiffre d'affaires

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

- Revenu locatif : **827 k€**, contre 2 729 k€ au 31 décembre 2022
- Vente de programmes immobiliers y compris VEFA : **345 K€** au 30 juin 2023, contre 892 k€ au 31 décembre 2022.

3.2 Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 30 juin 2023 à **2 392 K€** contre 2 627 K€ au 31 décembre 2022.

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

- La société EFI sur le site du Havre.
- La SNC LE JARDIN DU BAILLY à Saint-Denis et à Saint-Vrain ;
- La SNC BONY.

3.3 Principales données chiffrées – en k€

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Total bilan	50 943	54 194	56 637
Total des capitaux propres	27 517	29 389	29 267
Total passif non courant	15 491	16 100	16 464
Chiffre d'affaires	1 172	3 621	1 862
Résultat opérationnel	-2 040	2	-65
Résultat avant impôt	- 1912	179	38
Résultat net part de la Société mère	- 1458	134	20
Résultat par action (67 667 348 actions)	-0.02	0	0

IV. Faits marquants intervenus au cours de la période du 31 décembre 2022 au 30 juin 2023

NEANT.

V. Endettement et trésorerie de la Société

5.1 *Endettement*

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

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

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

Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

En milliers d'euros	Solde 30/06/2023	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	9 595	8 989	8 989	0	606
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	196	0	0	0	196
Comptes courants	3 122	3 122	3 122	0	0
Dépôt de garantie	179	179	179	0	0
Autres dettes financières	51	0	0	0	51
Total des dettes financières	13 143	12 290	12 290	0	853

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

Autres passifs

En milliers d'euros	Solde 30/06/2023	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	4393	0	0	0	4 393
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	1 509	0	0	3.536	1 509
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
Total des autres passifs	5 903	0	0	9 287	5 903

5.2 Trésorerie

La trésorerie de la Société au 30/06/2023, s'analyse ainsi :

Détail de la trésorerie	30/06/2023	31/12/2022
Banque actif	195	178
Banque passif	196	26
Total	-2	152

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 2023.

VII. Perspectives

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

La Direction poursuit sa politique d'arbitrage immobiliers.

VIII. Arrêté des comptes

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 29 novembre 2024. 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 2023

Auditeurs Associés Franciliens
45, Bd Georges Clémenceau
92400 Courbevoie
SARL au capital de 240 000 Euros
RCS Nanterre B 422774349
Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du
Centre

NS Associés
53, avenue Victor Hugo
75116 PARIS
SAS au capital de 50 000 Euros
RCS Paris 484 262 597
Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

PERIODE DU 1^{er} JANVIER 2023 AU 30 JUIN 2023

RAPPORT SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE ETABLI EN
APPLICATION DE L'ARTICLE L. 451-1-2 III DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 1 680 264 €uros
Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons établi en date du 30 septembre 2023 un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes consolidés résumés et du rapport semestriel d'activité, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 14 octobre 2024, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2023 sur :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, 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

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.

La société EUSASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS dispose au 30 juin 2023 d'une créance d'un montant de 18.926K€ auprès de sa société mère, EURASIA GROUPE.

Cette créance s'inscrit dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie qui date du 29 décembre 2017 et pour laquelle un avenant a été rédigé en date du 7 juin 2024 modifiant les modalités

Auditeurs Associés Franciliens

45, Bd Georges Clémenceau

92400 Courbevoie

SARL au capital de 240 000 Euros

RCS Nanterre B 422774349

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du
Centre*

NS Associés

53, avenue Victor Hugo

75116 PARIS

SAS au capital de 50 000 Euros

RCS Paris 484 262 597

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

de remboursement de cette dernière, et notamment prévoyant le remboursement au plus tard le 30 juillet 2024 de 50% de ce montant.

A ce jour, cette clause de remboursement n'a pas été respectée puisque aucune somme n'a été remboursée à la société EUSASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS.

De surcroît, les Commissaires aux Comptes de la société mère EURASIA GROUPE, ont émis une incertitude significative liée à la continuité d'exploitation dans leurs rapports sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023.

Pour toutes ces raisons évoquées ci-dessus, nous considérons qu'une dépréciation de la créance aurait dû être constatée dans les comptes au 30 juin 2023.

Sur la base de notre examen limité et en raison des faits exposés ci-dessus, nous sommes d'avis que les comptes semestriels consolidés résumés ne sont pas conformes à 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.

Leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées ci-dessus.

A Courbevoie et à Paris, le 29 novembre 2024

Les commissaires aux Comptes

Auditeurs Associés Franciliens

N. ALLAL



NS Associés

L. NAIM



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés semestriels

au 30 juin 2023

Comptes consolidés au 30 juin 2023

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2023	31/12/2022
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	22 669	24 753
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-4	-4
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		22 665	24 749
Actifs courants			
Stocks	7.4	2 392	2 627
Clients et comptes rattachés	7.5	2 548	2 266
Autres actifs courants	7.5	23 144	24 375
Trésorerie et équivalents		195	178
Total actifs courants		28 279	29 446
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		50 943	54 194

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux Propres			
Capital	7.6	1 680	1 680
Primes d'émission		2 954	2 954
Réserves consolidées part du Groupe		24 341	24 212
Résultat part du Groupe		-1 458	134
Capitaux propres – part du Groupe		27 517	28 980
Intérêts minoritaires		368	408
Total capitaux propres (1)		27 885	29 389
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	12 290	12 484
Impôts différés		3 201	3 615
Autres passifs non courants	7.8	0	0
Total passifs non courants (2)		15 491	16 100
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	853	707
Fournisseurs et comptes rattachés		786	848
Autres passifs courants	7.8	5 903	7 126
Total passifs courants (3)		7 567	8 706
TOTAL GENERAL (1 à 3)		50 943	54 194

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2023	31/12/2022
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	1 172	3 621
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-235	-1 540
Frais de personnel		0	-1
Dotations aux amortissements d'exploitation		-90	-661
Dotations aux provisions d'exploitation		-53	513
Autres charges et produits	7.10	-839	-1 930
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 994	0
Résultat opérationnel		-2 040	2
Charges Financières	7.11	128	178
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		-1 912	179
Impôts	7.12	414	-76
Résultat net de la période		-1 498	103
Part des minoritaires		-40	-31
Part de la société mère		-1 458	134
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	-0,02	0,00
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	-0,02	0,00

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2023	31/12/2022
Résultat de la période		-1 498	103
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de l'exercice		-1 498	103

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		-1 498	103
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		-1 498	103

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions	Réserves	Résultat	Minoritaires	Total
			propres	consolidées			
Situation au 31/12/2022	1 680	2 954	0	24 213	134	408	29 389
Résultat global consolidé					-1 458	-40	-1 498
Affectation du résultat				134	-134		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				-6			-6
Opérations sur actions propres							0
Situation au 30/06/2023	1 680	2 954	0	24 341	-1 458	368	27 885

CORRECTION D'ERREUR – MODIFICATION DU CAPITAL

Par Assemblée Générale Extraordinaire en 29 aout 2018, le capital social a été augmenté de 1003591€ pour le porter de 676 673€ à 1 680 264 €, par augmentation de la valeur nominale de chaque action de 0.01 € à 0.025 €. Ladite augmentation a été réalisée par incorporation à due concurrence de la prime de fusion pour un montant de 990 000 € et de la prime d'apport pour un montant de 13591 €.

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		-1 498	103
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		133	150
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 994	0
Impôts différés		-414	76
Capacité d'autofinancement		215	330
Var. stocks		235	1 540
Var. créances clients		-336	2 060
Var. Autres actifs courants		1 231	-594
Var. dettes fournisseurs		-62	-4 208
Var. autres passifs courants		-1 223	-1 116
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
Variation nette des actifs et passifs courants		-155	-2 318
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		61	-1 988
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	0
Var. autres passifs non courants	7.15	0	0
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		0	0
Emprunts obtenus	7.16	0	2 600
Remboursements d'emprunts		-275	-695
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	60	60
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-215	1 965
Variation nette de trésorerie		-154	-23
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		152	175
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	-2	152

Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2023

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 2023 couvrent une période de six mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 30 juin 2023.

Les comptes consolidés, au 30 juin 2023, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Néant

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Néant

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 juin 2023

Néant

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2023 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 2022.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés condensés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1 er janvier 2023 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d' assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Ce texte ne concerne que les émetteurs des contrats d'assurance. Il n'y a pas d'impact pour le groupe
- amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ; Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur la période, en l'absence de changement de méthode comptable et d'estimation comptable
- amendements IAS 1 « Présentation des états financiers - Practice Statement 2 – Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les

méthodes comptables. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes semestriels

- amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement. L'impact net des impôts différés actifs et passif sur IFRS 16 est non significatif, ces impôts différés n'ont pas été appréhendés dans les comptes consolidés semestriels.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application sera immédiate dès leur adoption :

- Amendements IAS 12 « Réforme fiscale internationale - Règles modèles Pilier 2 ». Concernant la réforme fiscale internationale et les règles du modèle Pilier 2, l'Union européenne adoptera l'amendement au cours du second semestre et sera applicable immédiatement et obligatoirement.

Nouvelles normes publiées en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application n'est pas encore possible :

- amendements IAS 1 « Présentation des états financiers - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2024 selon l'IASB
- amendements IFRS 16 « Obligation locative découlant d'une cession-bail », publiée le 22 septembre 2022 et non adoptée par l'UE ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2024 selon l'IASB
- Amendement IAS 7 & IFRS 7 « Accords de financement des fournisseurs ».

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 2023. 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

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 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.

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 2023, 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 uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EFI fait l'objet d'une expertise au moment de l'acquisition des biens.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien peut raisonnablement être vendu en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- La libre volonté du vendeur,
- Un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de sa situation,
- La stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- Des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- Absence de convenances personnelles dans la volonté des parties,

La valeur vénale tient compte de la situation géographique, de la commercialité à céder, et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions actuelles de marché, du taux d'occupation, de la date de renouvellement des baux ainsi que de la nature et de la qualité des immeubles ainsi que des

travaux restant à réaliser.

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents (nature, localisation, et ayant lieu à une date la plus proche possible de la date à laquelle l'expertise est effectuée. Les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi critères selon les usages. S'agissant principalement de biens d'investissement et non à usage résidentiel, la méthode par le revenu a été privilégiée.

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est également tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail, ces derniers étant légèrement supérieurs aux loyers potentiels

Des taux de rendement théoriques ont été retenus en prenant soin de retirer le montant des droits d'enregistrement.

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

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

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

Conformément à la norme 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	30/06/2023		31/12/2022	
			% 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%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%	100,00%	50,00%	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%
AREA IMMO	827 550 633	ME	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
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 8 sociétés au 30 juin 2023.

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 2023.

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	-1 994
Solde au 30 Juin 2023	20 080

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				-1 994	-1 994
Solde au 30 Juin 2023	0	0	0	20 080	20 080

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 2022	2 679
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-90
Divers	0
Solde au 30 Juin 2023	2 589

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2023	Provisions 30/06/2023	Valeur nette au 30/06/2023	Valeur nette au 31/12/2022
stocks immobiliers	2 392		2 392	2 627
Total des stocks	2 392	0	2 392	2 627

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

- La société EFI sur le site du Havre.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2023 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2022	0	0	89	0	2 538	2 627
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks					-235	-235
Stocks au 30/06/2023	0	0	89	0	2 303	2 392

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2023	Provisions 30/06/2023	Valeur nette au 30/06/2023	Valeur nette au 31/12/2022
Clients et comptes rattachés	3 213	-665	2 548	2 266
Autres créances	23 144	0	23 144	24 375
<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>1 094</i>		<i>1 094</i>	<i>976</i>
<i>Autres créances</i>	<i>22 050</i>		<i>22 050</i>	<i>23 383</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>16</i>
Total des créances d'exploitation	26 357	-665	25 692	26 640

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
			30/06/2023		
Actifs financiers non courants		0			0
Stocks				2 392	2 392
Clients et comptes rattachés				2 548	2 548
Autres actifs courants			23 144		23 144
Trésorerie et équivalents	195				195
Total des actifs financiers	195	0	23 144	4 940	28 279

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 30 juin 2023, le capital social est de 1 680 264 euros, divisé en 67555919 actions de 0,025 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2023.

7.6.2. Réserves

Au 30 juin 2023, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2023.

7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS sont détenues par le groupe. Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours du premier semestre 2023.

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

en nbre d'actions	30/06/2023	31/12/2022
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 30/06/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	9 595	8 989	8 989	0	606
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	196	0	0	0	196
Comptes courants	3 122	3 122	3 122	0	0
Dépôts de garantie	179	179	179	0	0
Autres dettes financières	51	0	0	0	51
Total des dettes financières	13 143	12 290	12 290	0	853

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 30/06/2023	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & obligataires	9 595	9 595	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	196	0	196	0
Comptes courants	3 122	3 122	0	0
Dépôts de garantie	179	0	0	179
Autres dettes financières	51	51	0	0
Total des dettes financières	13 143	12 767	196	179

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/06/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2022
Dettes sociales & fiscales	4 393	0	0	0	4 393	5 210
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0	0
Autres dettes	1 509	0	0	0	1 509	1 906
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	10
Total des autres passifs	5 903	0	0	0	5 903	7 126

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 30/06/2023	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 595			9 595
Fournisseurs	CA	786			786
Autres dettes	CA	5 903			5 903
Total des passifs au 30/06/2023	0	16 283	0	0	16 283

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	827	2 729
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	345	892
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits des activités ordinaires	1 172	3 621

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Charges externes	535	1 556
Impôts et taxes	304	373
Total des autres charges	839	1 930

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	30/06/2023	31/12/2022
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	125	212
Intérêts des comptes courants d'associés	-252	-377
Autres charges	0	-12
Intérêts et charges assimilées (A)	-128	-178
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)	-128	-178

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Impôts exigibles	0	0
Impôts différés	-414	76
Impôts	-414	76

- Les déficits fiscaux existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.
- Les impôts différés passif proviennent pour 3664 K€ du retraitement des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 %.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	30/06/2023	31/12/2022
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	-1 458	134
Nombre d'actions ordinaires	67 555 919	67 555 919
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 541 919	67 541 919
Résultat net par action (€)	-0,02	0,00
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	-0,02	0,00

7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
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 2023.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2023.

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

Détail de la trésorerie	30/06/2023	31/12/2022
Banques actif	195	178
Banques passif	196	26
Total	-2	152

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	20 272	0	2 397	22 669
Autres actifs financiers	-6	2	0	-4
Impôts différés				0
Total actifs non courants	20 266	2	2 397	22 665
Actifs courants				0
Stocks	0	2 392	0	2 392
Clients et comptes rattachés	1 790	758	0	2 548
Autres actifs courants	672	168	22 304	23 144
Trésorerie et équivalents	189	3	2	195
Total actifs courants	2 651	3 321	22 307	28 279
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	22 917	3 323	24 703	50 943

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	21 957	507	1 876	24 341
Résultat part du Groupe	-1 598	126	14	-1 458
Capitaux propres – part du Groupe	20 359	633	6 525	27 517
Intérêts minoritaires	-30	398	0	368
Total capitaux propres	20 329	1 031	6 525	27 885
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	9 168	0	3 122	12 290
Impôts différés	3 201	0	0	3 201
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	12 370	0	3 122	15 491
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	802	0	51	853
Fournisseurs et comptes rattachés	438	185	162	786
Autres passifs courants	2 799	701	2 403	5 903
Total courants	4 064	886	2 617	7 567
TOTAL GENERAL	36 763	1 917	12 264	50 943

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	746	426	0	1 172
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-235	0	-235
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-3	0	-88	-90
Dotations aux provisions d'exploitation	-53	0	0	-53
Autres charges	-600	-89	-150	-839
Juste valeur des actifs	-1 994	0	0	-1 994
Résultat opérationnel	-1 903	101	-238	-2 040
Charges Financières	-125	1	252	128
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	-2 028	103	14	-1 912
Impôts	414	0	0	414
Résultat net de la période	-1 615	103	14	-1 498

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 2023, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 121 780euros.

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

- Au 30 juin 2023, EFI a une créance d'un montant de 19 673 543 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€	1 111
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%)	6 013
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.	2 470
Total			9 595

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 surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	8,53%	255,00
Min	6,41%	50,00
Moy. Pondérée	7,60%	139,76

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 401 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. 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 novembre 2024

WANG Hsueh Sheng
Président-Directeur Général