

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 2013

Table des matières

A. Rapport d'activité semestriel	3
I. Présentation de la société.....	4
II. Patrimoine	4
III. Analyse de l'activité	5
IV. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2013.....	6
V. Endettement et trésorerie du groupe.....	7
VI. Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2013	8
VII. Perspectives.....	9
VIII. Arrêté des comptes	9
 B. Les comptes consolidés	 10
I. Etat de la situation financière consolidée	12
II. Résultats consolidés	14
III. Autres éléments du résultat global	15
IV. Tableau de variation des capitaux propres	16
V. Tableau des flux de trésorerie.....	17
VI. Notes	19
 C. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 30 juin 2013	 53
 D. Attestation du responsable du rapport financier semestriel.....	

A. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

2. PATRIMOINE

La Société EFI détient les actifs suivants :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui elle-même détient :
 - 50% du capital de la de la SCCV HD. Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.
 - Le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre.
- 99% du capital de la SNC BONY qui détient :
 - 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 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 loué ;
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - Un immeuble situé quai Louis Blériot à la Courneuve d'une surface de 14.370 m², acquis le 14 juin 2013 pour un prix de 5.200.000 €.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation.
- 100% du capital de la SNC LE JARDIN DU BAILLY, acquis le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

EFI et les Sociétés, CENTRE EURASIA, BONY, DUBLIN, HD et QUAI LUCIEN LEFRANC composent le groupe EFI (ci-après le «Groupe»).

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à 2.772 K€ au 30 juin 2013 contre 533 K€ au 30 juin 2012.

Il est composé de :

- A hauteur de 987 K€ de loyers provenant de la location de l'immeuble d'Aubervilliers, de l'immeuble d'Ozoir-la-Ferrière et de celui de la région de Douai ;
- A hauteur de 1.784 K€ correspondant à la vente en l'état future d'achèvement de trois lots situés sur le site du Havre.

3.1 Les loyers

Le site d'Aubervilliers a généré un chiffre d'affaires pour les 6 premiers mois de l'année 2013 de 812 K€ contre au 30 juin 2012, 449 K€ HT. Le taux d'occupation est actuellement de 98 %.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur les 6 premiers mois de l'année 2013 de 84 k€ HT.

Le site du Havre a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur les 6 premiers mois de l'année 2013 de 84 K€ contre au 30 juin 2012, la même somme de 84 k€ HT correspondant aux loyers versés par deux locataires.

Enfin le site de de la région de Douai a généré un chiffre d'affaires de 7 K€.

3.2 Activité de promotion immobilière

Les actifs immobiliers en stocks pour l'activité de promotion sont situés:

- Au Havre (SNC Centre Eurasia)
- A La Courneuve, quai Louis Blériot (opération Tourmaline-acquisition 2nd trimestre 2013)
- A Saint Denis (opération Les jardins du Bailly - acquisition 2nd trimestre 2013)
- A Bagnolet (93) quartier de la Noue (SCCV HD- acquisition 1^{er} trimestre 2013)
- A Aubervilliers, quai Lucien Lefranc (SCI du Quai Lucien Lefranc - acquisition 4^{ème} trimestre 2012)

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, trois lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT), 1.041 K€ (HT) et 1.115 K€ (HT).

Les programmes de construction en cours : Quai Lucien Lefranc et le Havre se poursuivent dans les

conditions et délais contractuellement convenus.

Les nouveaux programmes de construction, les Jardins du Bailly et HD : les études préalables sont en cours et les opérations de construction devraient commencer dans le courant du 4^{ème} trimestre 2013.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	30 juin 2013	31 décembre 2012	30 juin 2012
Total bilan	39.157	27.755	18 181
Total des capitaux propres	6.825	5.322	836
Total passif non courant	20.265	12.821	12 732
Produit des activités ordinaires	2.772	4.825	533
Résultat opérationnel	1.916	1.920	- 330
Résultat avant impôt	1.753	1.618	- 471
Résultat net part de la Société mère	1.451	1.238	- 471
Résultat par action (67.667.348 actions)	0,02	0,02	- 0,007

4. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 31 DECEMBRE 2012 AU 30 JUIN 2013.

1. Le site du Havre

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, trois lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT), 1.041 K€ (HT) et 1.115 K€ (HT).

2. La Société Civile de Construction Vente H.D.

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y

édifier un immeuble à usage d'habitation.

3. La SNC « le Jardin du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC le jardin du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, 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 loué.

5. L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY a acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés quai Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts doivent faire l'objet d'une réhabilitation en avant d'être revendus.

5. ENDETTEMENT ET TRESORERIE DU GROUPE

5.1 Endettement

L'évolution d'endettement du groupe au cours du 1^{er} semestre 2013 a été le suivant :

- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre ;
- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2,5K€ au taux fixe de 4,02 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIR-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (Euribor 3 mois + 400 bp) remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés quai Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline). ;
- Une dette de réservataires pour un montant de 1,8 M€ (en passifs courants).

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

Ventilation des dettes financières entre passifs courant et non courants

en milliers €	solde 30/6/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	12 432	11 963	5 947	6 016	469
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	133	0	0	0	133
Comptes courants	7 277	4 325	4 325	0	2 952
Dépôts de garantie	320	0	0	0	320
Total des dettes financières	20 162	16 288	10 272	6 016	3 874

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

Autres passifs

en milliers €	solde 30/6/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	25	0	0	0	25
Dettes sociales	0	0	0	0	0
Dettes fiscales	2 475	0	0	0	2 475
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 384	2 074	1 061	1 013	310
Dettes sur opérations VEFA	1 391	0	0	0	1 391
Autres dettes	263	0	0	0	263
Produits constatés d'avance	2 875	0	0	0	2 875
Total des autres passifs	9 413	2 074	1 061	1 013	7 339

4.2 Trésorerie

La variation de la trésorerie (en milliers d'€) s'analyse ainsi :

- flux liés aux investissements : - 3 486 €
- flux liés aux opérations de financement : 6 245 €
- flux provenant de l'exploitation : - 1 924 €

5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est survenu depuis le 30 juin 2013.

6. PERSPECTIVES

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

Ainsi le Groupe a régularisé plusieurs promesses d'acquisition de biens immobiliers sur lesquels il pourrait être réalisé la construction d'environ 200 logements.

Les acquisitions définitives devraient en principe être réalisées dans le courant du 1^{er} semestre 2014.

Les programmes de construction en cours vont se poursuivre dans les conditions et délais contractuellement convenus.

7. ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT-EFI se sont réunis le 2 août 2013 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

B. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés semestriels
au 30 juin 2013**

Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2013

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
		Net	Net	Net
<u>Actifs non courants</u>				
Immobilisations corporelles	7,2 / 7,3	17 743	14 135	9 255
Titres mis en équivalence		135	0	0
Autres actifs financiers		1	135	0
Total actifs non courants		17 879	14 270	9 255
<u>Actifs courants</u>				
Stocks	7,4	15 247	7 533	8 041
Clients et comptes rattachés	7,5	3 622	4 534	266
Autres actifs courants	7.5	883	851	440
Trésorerie et équivalents		1 526	567	180
Total actifs courants		21 278	13 485	8 926
Total actifs destinés à être cédés		0	0	0
TOTAL GENERAL		39 157	27 755	18 181

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Capitaux Propres				
Capital	7.6	677	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004	1004
Réserves consolidées part du Groupe		3 549	2 338	-374
Résultat part du Groupe		1 451	1 238	-471
Capitaux propres – part du Groupe		6 681	5 257	836
Intérêts minoritaires		144	65	
Total capitaux propres (1)		6 825	5 322	836
<u>Passifs non courants</u>				
Emprunt obligataire convertible		-	-	0
Autres dettes financières	7.7	16 288	9 357	10875
Impôts différés		1 904	1 720	0
Autres passifs non courants	7.8	2 073	1 744	1857
Total passifs non courants (2)		20 265	12 821	12 732
<u>Passifs courants</u>				
Autres provisions		25		0
Autres dettes financières	7.7	3 874	4 427	1856
Fournisseurs et comptes rattachés		854	1 458	195
Autres passifs courants	7.8	7 314	3 727	2562
Total passifs courants (3)		12 067	9 612	4 613
TOTAL GENERAL (1 à 3)		39 157	27 755	18 181

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	2 772	4 825	533
Autres produits				
Achats de marchandises et matières premières		-904	-2 142	
Frais de personnel		0	0	
Dotations aux amortissements d'exploitation		-7	-8	
Dotations aux provisions d'exploitation		0	0	
Autres charges	7.10	-198	-1 124	863
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		253	369	
Résultat opérationnel		1 916	1 920	-330
Charges Financières	7.11	-163	-302	141
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	0	0
Résultat avant impôt		1 753	1 618	-471
Impôts	7.12	-300	-376	0
Résultat net de la période		1 453	1 242	-471
Part des minoritaires		2	4	0
Part de la société mère		1 451	1 238	-471
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,02	-0,007
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,02	-0,007

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	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat de l'exercice		1 453	1 242	-471
Produits et charges non comptabilisés en résultat :				
- Ecart de conversion sur entités étrangères			-	-
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			-	-
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			-	-
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			-	-
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			-	-
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0	0
Résultat global de l'exercice		1 453	1 242	-471

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat net consolidé		1 453	1 242	-471
Actifs financiers disponibles à la vente			-	-
Couverture des flux de trésorerie			-	-
Différences de conversion			-	-
Autres			-	-
Total des autres éléments du résultat global		0	0	0
Résultat global consolidé		1 453	1 242	-471

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation à l'ouverture	100	0		0	29	0	129
Résultat global consolidé					1 238	4	1 242
Affectation du résultat				29	-29		
Réduction de capital							0
Augmentation de capital	10	990					1 000
Divers (variation périmètre)	567	14		2 309		61	2 951
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2012	677	1 004	0	2 338	1 238	65	5 322
Résultat global consolidé					1 451	2	1 453
Affectation du résultat 31/12				1 238	-1 238		0
Divers				-27		77	50
Opérations sur actions propres							0
Situation au 30/6/2013	677	1 004	0	3 549	1 451	144	6 825

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat net consolidé		1 453	1 242	-471
Elimination écart d'acquisition		0	600	600
Amortissements et dépréciations des immobilisations		7	8	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-253	-369	0
Impôts différés		184	345	0
Capacité d'autofinancement		1 391	1 826	129
Var. stocks		-7 125	-74	-582
Var. créances clients		912	-4 474	-229
Var. Autres actifs courants		-19	-766	-357
Var. dettes fournisseurs		-622	1 380	-183
Var. autres passifs courants		3 538	1 610	651
Variation nette des actifs et passifs courants		-3 316	-2 324	-699
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-1 924	-498	-570
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-3 374	-9 505	-9 255
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	-135	0
Var. autres passifs courants / non courants	7.15	336	1 945	2 122
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		-448	-148	-120
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-3 486	-7 843	-7 253
Emprunts obtenus	7.16	6 500	6 353	6 300
Remboursements d'emprunts	7.16	-3 185	-283	-117
Apports en capital	7.17	0	1 000	1 000
Apports autres dettes financières	7.18	2 930	1 828	818
Remboursement autres dettes financières		0	0	0
Opérations sur actions propres		0	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		6 245	8 898	8 001
Variation nette de trésorerie		835	557	179
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		558	1	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	1 393	558	180

En complément, la trésorerie à la fin de chaque période se décomposait comme suit :

Détail de la trésorerie		30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Banques actif		1 526	567	180
Banques passif		133	9	0
Total		1 393	558	180

Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2013

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,...). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 30 juin 2013 couvrent une période de 6 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 30 juin 2013.

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 ont été arrêtés le 2 août 2013 sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. PERIMETRE ET EVOLUTION AU 1^{ER} SEMESTRE 2013 – OPERATIONS REALISEES

Au 1^{er} janvier 2013, 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% 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 SCI DUBLIN, détenu à 50%, qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

La société a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, trois lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT) et 1.041 K€ (HT) et 1.115 K€ HT

2. La Société Civile de Construction Vente H.D.

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a vocation à acquérir un terrain à bâtir situé à Bagnolet (93) quartier de la Noue en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation.

3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €.

Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, 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 loué.

5. L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts doivent faire l'objet d'une réhabilitation en avant d'être revendus.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

L'évolution d'endettement du groupe au cours du 1^{er} semestre 2013 a été le suivant :

- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre ;
- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 4,02 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIRE-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline). ;
- Une dette de réservataires pour un montant de 1,8 M€ (en passifs courants).

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 juin 2013

Aucun évènement important n'est survenu depuis le 30 juin 2013.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

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 2012, détaillés dans les comptes consolidés publiés à cette date.

Le Groupe n'a appliqué par anticipation aucune norme, amendement ou interprétation déjà publiés par l'IASB et endossés par l'Union Européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2013.

Les nouveaux textes publiés par l'IASB et d'application obligatoire en 2013 n'ont pas eu d'effet significatif pour le Groupe :

IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » ;

Amendements à IFRS 1 « Prêts gouvernementaux » ;

Amendements à IFRS 1 « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants » ;

Amendements à IAS 12 « Impôts différés liés à des actifs réévalués » ;

Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » ;

IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert » ;

Amendement à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » ;

Amendements à IFRS 7 « Information à fournir : compensation des actifs et passifs financiers ».

À la date d'arrêté des présents états financiers, les nouveaux textes et les interprétations suivantes étaient émis mais non encore applicables ou homologués par l'Union européenne :

IFRS 9 « Instruments financiers » ;

IFRS 10 « États financiers consolidés » ;

IFRS 11 « Accords conjoints » ;

IFRS 12 « Information à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;

IAS 28 Révisée (2011) « Participation dans des entreprises associées » ;

IAS 27 Révisée (2011) « États financiers individuels » ;

Amendements à IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers » ;
Amendements à IAS 36 « Informations à fournir »
Amendements à IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 « Entités d'investissements » ;
IFRIC 21 « Taxes »

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. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

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 au paragraphe 7.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 7 au 30 juin 2013.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes semestriels au 30 juin.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS3 ET IAS27)

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. L'acquisition de SCICV HD a été traitée comme un achat 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, comme au 31 décembre, 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.

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.

Il a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2013 par SOLVIMO EXPERTISE.

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.

La valeur vénale est déterminée selon deux approches :

- la méthode de comparaison directe,
- la méthode du rendement.

- 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.

Un taux de rendement théorique de 8% a été retenu en prenant soin de retirer le montant des droits d'enregistrement s'élevant à 6.2% du prix en principal.

Par ailleurs, EFI choisit son expert dans le respect des principes suivants :

- 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.

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES NON INCLUS 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 leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminuées 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.

Actuellement, le groupe EFI ne possède pas d'immeubles d'exploitation.

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 (dont taxe foncière) 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 a des fins de transaction ou non destinés a la vente, sont enregistrés dans l'état de situation financière parmi les « Prêts et créances ». Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au cout 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 cout amorti et peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les

provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

5.13. IMPÔTS

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

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

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera 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.

Le déficit reportable non activé au 30 juin 2013 s'élève à 24,2 M€.

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 17, 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 8.6.

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	% contrôle	% intérêt
			30/06/2013	30/06/2013
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	ste mère	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99,99%	99,99%
SNC BONY (anciennement SCI)	539 396 127	IG	99,00%	99,00%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%	50,00%
SCICV HD	790 681 399	IG	50,00%	50,00%
SNC LE JARDIN DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%	100,00%
SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC	489 092 049	MEE	33,00%	32,67%

(a) anciennement MB RETAIL EUROPE

IG : intégration globale / MEE : Mise en Equivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 7 sociétés au 30 juin 2013.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

6.3. TITRES NON CONSOLIDÉS

Il n'y a pas de titres non consolidés au 30 juin 2013.

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 2013.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	immeubles de placement
Solde au 1er janvier 2013	13 823
Acquisitions	3 596
Cessions	0
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	253
Solde au 30 juin 2013	17 672

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 1er janvier 2013			180	13 643	13 823
Acquisitions			3 596		3 596
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-20	273	253
Solde au 30 juin 2013	0	0	3 756	13 916	17 672

Les immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant de façon annuelle.

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Solde au 1er janvier 2013	312
Acquisitions	38
Cessions	-260
Dotations	-7
Variation de périmètre	0
Solde au 30 juin 2013	83

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/6/2013	Provisions 30/6/2013	Valeur nette au 30/6/2013	Valeur nette au 31/12/2012
stocks immobiliers	15 247	0	15 247	7 533
Total des stocks	15 247	0	15 247	7 533

Le stock qui comprenait au 1^{er} janvier les coûts engagés sur le site du Havre, via la SNC CENTRE EURASIA, a été augmenté au 1^{er} semestre 2013 par trois autres projets :

- A La Courneuve, rue Louis Blériot (opération Tourmaline-acquisition 2nd trimestre 2013)
- A Saint Denis (opération Les jardins du Bailly - acquisition 2nd trimestre 2013)
- A Bagnolet (93) quartier de la Noue (SCCV HD- acquisition 1^{er} trimestre 2013)

Les mouvements intervenus sur les stocks au cours du 1^{er} semestre 2013 s'analysent comme suit :

Stocks au 1/1/2013	7 533
+ nouveaux biens acquis	6 527
+ travaux réalisés en 2013	342
+ autres coûts (a)	669
- coût de revient lots vendus	-903
variation de périmètre	1 079
Stocks au 30/6/2013	15 247
(a) dont taxe foncière, frais de commercialisation	
+ coût des emprunts	

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/6/2013	Provisions 30/6/2013	Valeur nette au 30/6/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Clients et comptes rattachés	3 676	-54	3 622	4 534
Avances et acomptes sur cdes	2		2	2
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	826		826	574
Autres créances	57		57	275
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total des autres créances	885	0	885	851
Total des créances d'exploitation	4 561	-54	4 507	5 385

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
30/06/2013					
Actifs financiers non courants					0
Stocks				15 136	15 136
Clients et comptes rattachés			3 622		3 622
Autres actifs courants			885		885
Trésorerie et équivalents	1 526				1 526
Total des actifs financiers	1 526	0	4 507	15 136	21 169

31/12/2012					
Actifs financiers non courants		135			135
Stocks				7 533	7 533
Clients et comptes rattachés			4 534		4 534
Autres actifs courants			851		851
Trésorerie et équivalents	567				567
Total des actifs financiers	567	135	5 385	7 533	13 620

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 30 juin 2013, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

	31/12/2012	Variation Périètre	Augmentation	Diminution	30/6/2013
Nbre d'actions	67 667 348	-	-	-	67 667 348
Valeur nominale (€)	0,01	-	-	-	0,01
Capital social	676 673	-	-	-	676 673

7.6.2. Réserves

Au 30 juin 2013, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du 1^{er} semestre 2013.

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 1^{er} semestre 2013.

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

en nbre d'actions	30/06/2013		31/12/2012
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 ainsi que la SCCV HD.

7.7. PASSIFS FINANCIERS**7.7.1. Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants**

en milliers €	solde 30/6/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	12 432	11 963	5 947	6 016	469
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	133	0	0	0	133
Comptes courants	7 277	4 325	4 325	0	2 952
Dépôts de garantie	320	0	0	0	320
Total des dettes financières	20 162	16 288	10 272	6 016	3 874

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

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	95	53	321	469
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	133	0	0	133
Comptes courants	0	0	2 952	2 952
Dépôts de garantie	0	0	320	320
Total des dettes financières	228	53	3 593	3 874

7.7.3. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux (taux fixe, taux variable, non rémunérée)

en milliers €	solde 30/6/2013	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	12 432	8 393	4 000	39
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	133	0	133	0
Comptes courants	7 277	0	0	7 277
Dépôts de garantie	320	0	0	320
Total des dettes financières	20 162	8 393	4 133	7 636

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/6/2013	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	25	0	0	0	25
Dettes sociales	0	0	0	0	0
Dettes fiscales	2 475	0	0	0	2 475
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 384	2 074	1 061	1 013	310
Dettes sur opérations VEFA	1 391	0	0	0	1 391
Autres dettes	263	0	0	0	263
Produits constatés d'avance	2 875	0	0	0	2 875
Total des autres passifs	9 413	2 074	1 061	1 013	7 339

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS

30/06/2013

en milliers €	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Juste Valeur
Dettes financières	CA / JVR	20 162			20 162
Fournisseurs	CA	854			854
Autres dettes	CA	9 388			9 388
Total des passifs au 30/6/2013	0	30 404	0	0	30 404

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

31/12/2012

en milliers €	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Juste Valeur
Dettes financières	CA / JVR	13 784		9	13 793
Fournisseurs	CA	1 458			1 458
Autres dettes	CA	5 471			5 471
Total des passifs au 31/12/2012	0	20 713	0	9	20 722

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Revenus locatifs	987	1 218	533
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	1 784	3 607	
Total des produits des activités ordinaires	2 771	4 825	533

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Charges externes	96	396	254
Impôts et taxes	100	128	9
Coûts d'acquisition (a)	0	600	600
Total des autres charges	196	1 124	863

(a) : la rubrique « coût d'acquisition » correspond au coût de cotation.

Les coûts de cotation pour 600 K€ se décomposent comme suit : 500 K€ de paiement pour l'acquisition de EFI et 100 K€ des titres de SNC Centre Eurasia.

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	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	163	302	143
Intérêts des comptes courants d'associés			
Autres charges			0
Intérêts et charges assimilées (A)	163	302	143
Rémunération de la trésorerie et équivalents			
Produits des instruments de couverture			
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	163	302	143

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Impôts exigibles	116	31	0
Impôts différés	184	345	0
Impôts	300	376	0

Les reports déficitaires existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif, le délai pour en obtenir le recouvrement étant incertain.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 453	1 242	-471
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,02	0,02	-0,01
Nombre de titres à créer	0,00	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,02	0,02	-0,01

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

Les décaissements sur investissements pour un montant de 3.374 K€ correspondent principalement aux acquisitions d'immeubles de placement hors impact de la juste valeur en application de l'IAS 40.

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2012	30/06/2012
Immeubles de placement (valeur historique)	3 596	9 189	9 189
Autres immobilisations (acquisitions)	38	316	66
Autres (remboursement avances)	-260	0	0
Décaissements sur investissements	3 374	9 505	9 255

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les autres passifs courants/non courants se rattachant aux flux d'investissement concernent une dette souscrite lors de l'acquisition de l'immeuble de placement et servant à son financement.

7.16 EMPRUNTS OBTENUS

Les emprunts obtenus en 2013 concernent le financement d'un immeuble de placement à hauteur de 2.500 K€ (Ozoir La Ferrière) et celui d'un immeuble destiné à une opération de promotion pour 4.000 K€ (opération Tourmaline).

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours du 1^{er} semestre 2013.

7.18 APPORT DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Les apports au niveau des autres dettes financières correspondent aux avances financières consenties à la société EFI (ou ses filiales) par certains associés, dont les sociétés EURASIA GROUPE et MORGAN LI qui ont respectivement apporté au cours du 1^{er} semestre 2013 des montants pour un total de 868 K€ et de 709 K€.

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

Détail de la trésorerie		30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Banques actif		1 526	567	180
Banques passif		133	9	0
Total		1 393	558	180

7.20 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	location	promotion	siège	Total
<u>Actifs non courants</u>				
Ecart d'acquisition				0
Immobilisations corporelles	17 743	0		17 743
Titres mis en équivalence	0	135		135
Autres actifs financiers	0	1		1
Impôts différés				0
Total actifs non courants	17 743	136	0	17 879
<u>Actifs courants</u>				0
Stocks	0	15 247		15 247
Clients et comptes rattachés	268	3 354	0	3 622
Autres actifs courants	316	278	289	883
Trésorerie et équivalents	223	975	328	1 526
Total actifs courants	807	19 854	617	21 278
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	18 550	19 990	617	39 157

PASSIF (en milliers d'euros)	location	promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital			677	677
Primes d'émission			1 004	1 004
Actions propres				0
Réserves consolidées part du Groupe	2 721	828	0	3 549
Résultat part du Groupe	725	727	0	1 451
Capitaux propres – part du Groupe	3 446	1 555	1 681	6 681
Intérêts minoritaires	144			144
Total capitaux propres	3 590	1 555	1 681	6 825
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	12 288	4 000	0	16 288
Impôts différés	1 904			1 904
Autres passifs non courants	2 073			2 073
Total passifs non courants	16 265	4 000	0	20 265
Passifs courants				0
Autres provisions	25			25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	465	3 410	0	3 874
Fournisseurs et comptes rattachés	193	661	0	854
Autres passifs courants	4 402	2 912		7 314
Total courants	5 085	6 983	0	12 067
TOTAL GENERAL 1 à 3	24 939	12 537	1 681	39 157

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	location	promotion	siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	988	1 784	0	2 772
Autres produits				0
Achats de marchandises et matières premières		-904		-904
Frais de personnel				0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-7	0		-7
Dotations aux provisions d'exploitation				0
Autres charges	-198	0		-198
Juste valeur des actifs	253			253
Résultat opérationnel	1 036	880	0	1 916
Charges Financières	-157	-6		-163
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence				
Résultat avant impôt	879	874	0	1 753
Impôts	-150	-150	0	-300
Résultat net de la période	729	725	0	1 453

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 le 1^{er} semestre 2013 à des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 30 juin 2013, les apports s'élevaient à 2.343.597 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a maintenu en compte courant à la société une somme de 14.900 € au cours du 1^{er} semestre 2013. Ce compte courant n'est pas rémunéré.

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

La société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à EFI ou à ses filiales. Au 30 juin 2013, ces avances s'élèvent à un total de 3.579.413 €.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

8.3.1. Nantissements, cautions et autres garanties (donnés ou reçues)

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant (en K€)
SCI 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	3 143
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1,700 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1.000 K€ (jusqu'en janvier 2016) +caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3,500K€ + cession dailly des loyers	3 929
SCI BONY	CE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang)	3 000
SCI BONY	Banque Esperito Santo et de la Vénétie	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000 K€ + délégation / cession dailly des loyers	4 800
Total			14 872

8.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Deloitte & Associés				France Consultants			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	30/6/2013 (K€)	31/12/2012 (K€)	30/06/2013	31/12/2012	30/6/2013 (K€)	31/12/2012 (K€)	30/06/2013	31/12/2012
AUDIT								
- commissariat aux comptes								
certification, examen								
comptes individuels et consolidés								
. Émetteur	6,0	12,0			4,0	8,0		
. Filiales intégrées globalement								
- Autres diligences et prestations								
directement liées à la mission								
du commissaire aux comptes								
. Émetteur		1,5				1,0		
. Filiales								
Sous total	6,0	13,5	100%	100%	4,0	9,0	100%	
AUTRES PRESTATIONS RENDUES								
par les réseaux aux filiales								
intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- autres (à préciser si > 10 % des								
honoraires d'audit)								
Sous total	0,0	0,0	0%	0%	0,0	0,0	0%	
TOTAL GENERAL	6,0	13,5	100%	100%	4,0	9,0	100%	

8.5 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

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la Société et l'ensemble de ses filiales ne détenaient pas de participation 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.

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 802 K€.

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

Le groupe n'a pas de financements prévoyant un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).

8.6. Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 30 juin 2013, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

en milliers €	Total	Échéance à un au plus	Échéance à plus un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	2 171	1 047	1 124	0

C. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Période du 1er janvier au 30 juin 2013

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 procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration, dans un contexte caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- Conclusion sur les comptes

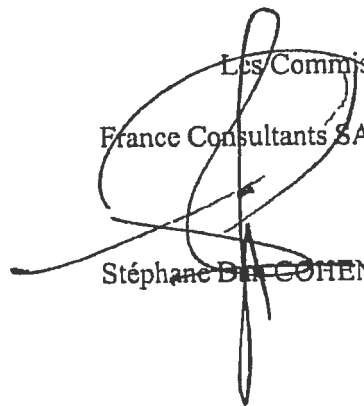
Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux 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, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

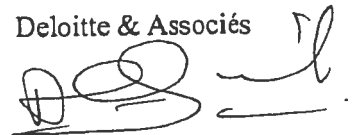
II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés 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.

Paris et Neuilly-sur Seine, le 30 août 2013

Les Commissaires aux Comptes
France Consultants SA

Stéphane DE COHEN

Deloitte & Associés


Alain GUINOT

D. 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 9 septembre 2013

Wang Hsueh Sheng
Président Directeur Général