

**RAPPORT FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2023**

**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

# TITRE 1 : ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

## Personne responsable du Rapport Financier Annuel :

Monsieur WANG Hsueh Sheng

Président Directeur Général

Et Président du Conseil d'Administration de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

## Attestation :

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après la « Société ») et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée.

**Personne responsable du Rapport Financier Annuel :**

Monsieur WANG Hsueh Sheng

Président Directeur Général

Et Président du Conseil d'Administration de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

**Attestation :**

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après la « Société ») et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée.

## TITRE 2 : COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2023



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Formulaire à déposer  
en double exemplaire

N° 2065-SD

2024

cerfa

N° 11084\*25

Formulaire obligatoire  
(art 223 du Code général des impôts)

Timbre à date du service

### IMPOT SUR LES SOCIETES

Exercice ouvert le	01/01/2023	et clos le	31/12/2023	Régime simplifié d'imposition
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre				
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case				

<b>A</b>	<b>IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE</b>			
Désignation de la société :			Adresse du siège social :	
SA WANG Hsueh	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT			
SIRET	3	2	8	7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3
Adresse du principal établissement :			Ancienne adresse en cas de changement :	
164 BD HAUSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT				

<b>RÉGIME FISCAL DES GROUPES</b>				
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)				
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante				
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:				
SIRET				

<b>B</b>	<b>ACTIVITÉ</b>			
Activités exercées	Activité immobilières		Si vous avez changé d'activité, cochez la case	

<b>C</b>	<b>RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION</b> (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)			
----------	--	--	--	--

<b>1. Résultat fiscal</b>	Bénéfice imposable au taux normal	Déficit	<b>1 835 843</b>
Bénéfice imposable à 15 %	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %		

<b>2. Plus-values</b>	PV à long terme imposables à 15 %	PV à long terme imposables à 19 %	PV exonérées (art. 238 quinquies)
Autres PV imposables à 19 %	PV à long terme imposables à 0 %		

<b>3. Abattements sur le bénéfice et exonérations</b>				
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	Autres dispositifs		
Reprise d'entreprise en difficulté, art. 44 septies	Zone franche d'activité nouvelle génération, art. 44 quaterdecies	Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies		
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 sexdecies	Zone franche urbaine - Territoire entrepreneur, art. 44 octies A	Zone de revitalisation rurale, art. 44 quindicies		
Bassins d'emploi à redynamiser (art.44 duodécies)	Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies			
Société d'investissement immobilier cotée	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %		

<b>4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer :</b>	dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)			
---	--	--	--	--

<b>D</b>	<b>IMPUTATIONS</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)			
----------	--	--	--	--

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts				
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.				

<b>E</b>	<b>CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)			
----------	---	--	--	--

Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5 %				
---	--	--	--	--

<b>F</b>	<b>CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)			
----------	--	--	--	--

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33 %				
--	--	--	--	--

<b>G</b>	<b>ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4</b> (cf. notice du formulaire n°2065-SD)			
----------	---	--	--	--

1. Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1 du CGI), cocher la case ci-contre				
2. Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée			Nom/Adresse	
			N°	
3. Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2 du CGI), cocher la case ci-contre				
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la			Nom/Adresse	
			N°	
4. Si vous n'êtes ni la société tête de groupe, ni une entité du groupe désignée pour souscrire la déclaration n°2258-SD, indiquer l'État de résidence et le numéro d'identification fiscal de l'entité du groupe qui souscrit la déclaration pays par pays				
			Nom	
			État de résidence	
			N°	

<b>H</b>	<b>COMPTABILITÉ INFORMATISÉE</b>			
----------	----------------------------------	--	--	--

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	Si oui, indication du logiciel utilisé		
---	--	--	--

**Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)**

**S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).**

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:		Nom et adresse du conseil:	
89 boulevard de la République 75012 PARIS 12EME ARRONDISSEMENT		Tél:	
OGA/OMGA	Viseur conventionné	(Cocher la case correspondante)	
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur ou certificateur conventionné :		Date :	Lieu :
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur ou certificateur conventionné		Qualité et nom du signataire: M WANG Hsueh Président	
Examen de conformité fiscale (ECF)		Signature :	
Prestataire :			

## IMPOT SUR LES SOCIETES

N° 2065 bis-SD

Formulaire obligatoire

(art 223 du Code général des impôts)

ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

2024  
Cocher la case si néant **I RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS**

Montant global brut des distributions <sup>(1)</sup>	payées par la société elle-même	<b>a</b>		payées par un établissement chargé du service des titres	<b>b</b>			
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) <sup>(2)</sup>						<b>c</b>		
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées						<b>d</b>		
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus <sup>(3)</sup>							<b>e</b>	
							<b>f</b>	
							<b>g</b>	
							<b>h</b>	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI <sup>(4)</sup>						<b>i</b>		
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI						<b>j</b>		
Montant des revenus répartis <sup>(5)</sup>						<b>Total (a à h)</b>		

**J RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)**

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI): * SARL, tous les associés; * SCA, associés gérants; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités * SEP et société de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants	Pour les SARL	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit.	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées:				
			à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b> Indemnités forfaitaires	<b>6</b> Remboursements	<b>7</b> Indemnités forfaitaires	<b>8</b> Remboursements

**K DIVERS**

\* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS ( en cas de gérance libre)

\* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

**L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION**

RÉMUNÉRATIONS		MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES À 0 %, 15% ou 19 %			
			0%	15%	19%
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés <sup>(a)</sup>		MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
		MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages <sup>(b)</sup>		MVLT réalisée au cours de l'exercice			
		MVLT restant à reporter			

**M CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS (article 222 bis du CGI)**

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

①

**BILAN – ACTIF**

DGFIP N° 2050-SD 2024



N° 15949 \* 06

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT			Néant <input type="checkbox"/> *	
Adresse de l'entreprise		164 BD HAUSSMANN		75008	PARIS 8EME ARRONDISSEMENT	
SIRET		3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3				
Durée de l'exercice en nombre de mois*		1 2		Durée de l'exercice précédent * 1 2		
						Exercice N clos le
						31 12 2023
				Brut	Amortissements, provisions	Net
				1	2	3
Capital souscrit non appelé		<b>TOTAL (I)</b>		AA		
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *		AB	AC	
		Frais de développement *		CX	CQ	
		Concessions, brevets et droits similaires		AF	AG	
		Fonds commercial (1)		AH	AI	
		Autres immobilisations incorporelles		AJ	AK	650 000
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL	AM	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains		AN	AO	1 500 000
		Constructions		AP	AQ	3 500 000
		Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR	AS	40 354
		Autres immobilisations corporelles		AT	AU	11 519
		Immobilisations en cours		AV	AW	
		Avances et acomptes		AX	AY	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence		CS	CT	
		Autres participations		CU	CV	
		Créances rattachées à des participations		BB	BC	177 985
		Autres titres immobilisés		BD	BE	21 449 991
		Prêts		BF	BG	
		Autres immobilisations financières *		BH	BI	
<b>TOTAL (II)</b>		BJ	BK	27 329 850	3 701 843	23 628 007
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements		BL	BM	
		En cours de production de biens		BN	BO	
		En cours de production de services		BP	BQ	
		Produits intermédiaires et finis		BR	BS	
		Marchandises		BT	BU	
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes		BV	BW	
		Clients et comptes rattachés (3) *		BX	BY	
		Autres créances (3)		BZ	CA	23 008 610
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé		CB	CC	
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:....123.428.)		CD	CE	123 428
Disponibilités		CF	CG	617 012	617 012	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avances (3) *		CH	CI		
	<b>TOTAL (III)</b>		CJ	CK	23 749 050	123 428
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CW			
	Primes de remboursement des obligations (V)		CM			
	Écarts de conversion actif * (VI)		CN			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>		CO	1A	51 078 900	3 825 271
Renvois:(1) dont droit au bail :		(2) Part à moins d'1 an des immobilisations financières nettes		CP	(3) Part à plus d'1 an :	CR
						22 683 715
Clause de réserve de propriété * :		Immobilisations :	Stocks :	Créances :		

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

②

**BILAN – PASSIF avant répartition**

DGFIP N° 2051-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *			
							Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : .....1.680.264.)					DA	1 680 264		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport...					DB	2 953 901		
	Écart de réévaluation (2) *		(	dont écart d'équivalence	EK	)	DC	21 612 505	
	Réserve légale (3)					DD			
	Réserves statutaires ou contractuelles					DE			
	Réserves réglementées (3) *		(	dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours	B1	)	DF		
	Autres réserves		dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *			EJ	)	DG	
	Report à nouveau					DH	2 053 114		
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>					DI	<b>( 2 358 728 )</b>		
	Subventions d'investissement					DJ			
	Provisions réglementées *					DK			
	<b>TOTAL (I)</b>					DL	<b>25 941 056</b>		
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs					DM			
	Avances conditionnées					DN			
	<b>TOTAL (II)</b>					DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques					DP			
	Provisions pour charges					DQ			
	<b>TOTAL (III)</b>					DR			
DETTES (4)	Emprunts obligatoires convertibles					DS			
	Autres emprunts obligatoires					DT	2 470 000		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)					DU	483 917		
	Emprunts et dettes financières divers		(	dont emprunts participatifs	EI	)	DV	16 081 738	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés					DX	223 632		
	Dettes fiscales et sociales					DY	1 945 155		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					DZ			
	Autres dettes					EA	108 131		
Compte de régu.	Produits constatés d'avance (4)					EB			
<b>TOTAL (IV)</b>					EC	<b>21 312 573</b>			
Écart de conversion passif *					ED	<b>TOTAL (V)</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>					EE	<b>47 253 629</b>			
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital					1B			
	(2)	dont	- Réserve spéciale de réévaluation (1959)			1C			
			- Écart de réévaluation libre			1D	21 612 505		
			- Réserve de réévaluation (1976)			1E			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *					EF			
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an					EG	5 230 835		
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP					EH	483 917			

\* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD



③

## COMpte DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en liste)

DGFIP N° 2052-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N								
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		TOTAL				
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC				
	Production vendue	{	Biens *	FD		FE		FF		
			Services *	FG	672 500	FH	(275 000)	FI	397 500	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	672 500	FK	(275 000)	FL	397 500			
	Production stockée *					FM				
	Production immobilisée *					FN				
	Subventions d'exploitation					FO				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP				
	Autres produits (1) (11)					FQ				
	<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) (I)</b>						FR		397 500	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS				
	Variation de stocks (marchandises) *					FT				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU		95		
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements) *					FV				
	Autres achats et charges externes (3) (6bis) *					FW		196 793		
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX		38 004		
	Salaires et traitements *					FY				
	Charges sociales (10)					FZ				
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	{	(- dotations aux amortissements (dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3) indiqué dans la case HS) *		HS		)	GA	175 000
				- dotations aux provisions				GB		
Sur actif circulant : dotations aux provisions *						GC				
Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD				
Autres charges (12)					GE					
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) (II)</b>						GF		409 891		
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>						GG		(12 391)		
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *					(III)		GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *					(IV)		GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)							GJ	620 245	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)							GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)							GL	108 131	
	Reprises sur provisions et transferts de charges							GM		
	Différences positives de change							GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement							GO		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)</b>						GP		728 376		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *							GQ	2 678 975	
	Intérêts et charges assimilées (6)							GR	592 048	
	Différences négatives de change							GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement							GT		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>						GU		3 271 023		
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>						GV		(2 542 647)		
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>						GW		(2 555 038)		

\* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

④

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *		
						Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA	174 394	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *					HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					HC		
	<b>Total des produits exceptionnels (7)</b>	<b>(VII)</b>				HD	<b>174 394</b>	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)					HE	24 338	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *					HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)					HG		
	<b>Total des charges exceptionnelles (7)</b>	<b>(VIII)</b>				HH	<b>24 338</b>	
<b>4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)</b>						HI	<b>150 056</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise						(IX)	HJ	
Impôts sur les bénéfices *						(X)	HK	(46 254)
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>						HL	<b>1 300 270</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>						HM	<b>3 658 998</b>	
<b>5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)</b>						HN	<b>(2 358 728)</b>	
RENOIIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme					HO		
	(2) Dont	<ul style="list-style-type: none"> <li>— produits de locations immobilières</li> <li>— produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)</li> </ul>				HY		
	(3) Dont	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Crédit-bail mobilier *</li> <li>— Crédit-bail immobilier</li> </ul>				HP		
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)					1H		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées					1J		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées					1K		
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (article 238 bis du CGI)					HX		
	(6 ter) Dont	<ul style="list-style-type: none"> <li>— amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies du CGI)</li> <li>— amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D du CGI)</li> </ul>				RC		
	(9) Dont transfert de charges					A1		
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	(	dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS	A5	)	A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)					A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)					A4		
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles	Facultatives	A6	Obligatoires	A9			
	dont cotisations facultatives Madelin	A7						
	dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8						
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :						Exercice N		
						Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
<b>Régularisation de compte</b>						<b>1</b>	<b>2 113</b>	
<b>Charges non déductibles</b>						<b>21 371</b>		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :						Exercice N		
						Charges antérieures	Produits antérieurs	
<b>Régularisation charges fiscales taxe foncières 2016-2018</b>						<b>2 966</b>	<b>172 281</b>	

\* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

⑤

IMMOBILISATIONS

DGFIP N° 2054-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Designation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *		
CADRE A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations						
				Consécutives à la réévaluation pratiquée au cours de l'exercice résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste				
		1		2		3				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I		CZ		D8		D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II		KD	650 000	KE		KF		
CORPORELLES	Terrains			KG	1 500 000	KH		KI		
	Constructions	Sur sol propre ( dont composants L9 )		KJ	3 500 000	KK		KL		
		Sur sol d'autrui ( dont composants M1 )		KM			KN		KO	
	Installations gales, agencements, aménagements des constructions	dont composants M2		KP			KQ		KR	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels dont composants M3		KS	40 354		KT		KU	
	Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *		KV		KW		KX		
		Matériel de transport *		KY	11 519	KZ		LA		
		Matériel de bureau et mobilier informatique		LB		LC		LD		
		Emballages récupérables et divers *		LE		LF		LG		
	Immobilisations corporelles en cours		LH		LI		LJ			
	Avances et acomptes		LK		LL		LM			
	TOTAL III		LN	5 051 873	LO		LP			
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence		8G		8M		8T		
Autres participations		8U		8V		8W	177 985			
Autres titres immobilisés		1P	22 956 058	1R		1S				
Prêts et autres immobilisations financières		1T		1U		1V				
TOTAL IV		LQ	22 956 058	LR		LS	177 985			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		ØG	28 657 931	ØH		ØJ	177 985			
CADRE B	IMMOBILISATIONS	Diminutions				Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale* ou évaluation par mise en équivalence		
		Par virement de poste à poste		Par cession à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence				Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice		
		1		2		3		4		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I		IN		CØ		DØ		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II		IO		LV	650 000	LW	1X	
CORPORELLES	Terrains			IP		LX	1 500 000	LY	LZ	
	Constructions	Sur sol propre		IQ		MA	3 500 000	MB	MC	
		Sur sol d'autrui		IR		MD		ME	MF	
	Installations gales, agencements, aménagements des constructions			IS		MG		MH	MI	
		Installations techniques, matériel et outillages industriels		IT		MJ	40 354	MK	ML	
	Autres immobilisations corporelles	Installations gales, agencements, aménagements divers		IU		MM		MN	MO	
		Matériel de transport		IV		MP	11 519	MQ	MR	
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW		MS		MT	MU	
	Emballages récupérables et divers*		IX		MV		MW	MX		
	Immobilisations corporelles en cours		MY		MZ		NA	NB		
Avances et acomptes		NC		ND		NE	NF			
TOTAL III		IY		NG	5 051 873	NH	5 051 873	NI		
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ		ØU		M7	ØW		
	Autres participations		IØ		ØX		ØY	177 985	ØZ	
	Autres titres immobilisés		I1	1 506 067	2B	1 506 067	2C	21 449 991	2D	
	Prêts et autres immobilisations financières		I2		2E		2F		2G	
	TOTAL IV		I3	1 506 067	NJ	1 506 067	NK	21 627 976	2H	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		I4	1 506 067	ØK	1 506 067	ØL	27 329 850	ØM		

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD



**TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES**

DGFIP N° 2054 bis-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Les entreprises ayant pratiqué la réévaluation légale de leurs immobilisations amortissables (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise		SA EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *	
Exercice N clos le		3	1	1	2	2	0	2	3
CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) <sup>(1)</sup>		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement				Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5] <sup>(5)</sup>		
	Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice <sup>(4)</sup>				
			Montant des suppléments d'amortissement <sup>(2)</sup>	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés <sup>(3)</sup>					
	①	②	③	④	⑤	⑥			
1	Concessions, brevets et droits similaires								
2	Fonds commercial								
3	Terrains								
4	Constructions								
5	Installations techniques mat. et out. industriels								
6	Autres immobilisations corporelles								
7	Immobilisations en cours								
8	Participations								
9	Autres titres immobilisés								
10	<b>TOTAUX</b>								

(1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du CGI et figurent à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.

Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.

(2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.

(3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.

(4) Ce montant comprend :

- le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4;

- le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.

(5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051-SD), à la ligne « Provisions réglementées ».

**CADRE B DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL**

1 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	.....	
2 – FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	.....	–
3 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE	.....	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan. De même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2 : inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

⑥

## AMORTISSEMENTS

DGFIP N° 2055-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *							
<b>CADRE A</b>		<b>SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *</b>													
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice							
Frais d'établissement et de développement		CY		EL		EM		EN							
Fonds commercial		RE		RF		RI		RJ							
Autres immobilisations incorporelles		PE		PF		PG		PH							
<b>TOTAL I</b>		RK		RM		RN		RO							
Terrains		PI		PJ		PK		PL							
Constructions	Sur sol propre	PM	765 994	PN	175 000	PO		PQ	940 994						
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU							
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY							
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ	40 354	QA		QB		QC	40 354						
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG							
	Matériel de transport	QH	11 519	QI		QJ		QK	11 519						
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO							
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT							
<b>TOTAL II</b>		QU	817 868	QV	175 000	QW		QX	992 868						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II)</b>		ØN	817 868	ØP	175 000	ØQ		ØR	992 868						
<b>CADRE B</b>		<b>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES</b>													
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice							
		Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Colonne 4	Colonne 5	Colonne 6								
		Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel								
Frais d'établissement		M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6	
Fonds commercial		RP		RQ		RR		RS		RT		RU		RV	
Autres immobilisations incorporelles		N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1	
<b>TOTAL I</b>		RW		RX		RY		RZ		SB		SC		SD	
Terrains		Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8	
Constructions	Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5		R6	
	Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3		S4	
	Inst.gales, agenc., aménagements divers	S5		S6		S7		S8		S9		T1		T2	
Installations techniques, matériel et outillage		T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	
Autres immob. Corporelles	Inst. Gales, agenc. Et aménagements divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6		U7	
	Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4		V5	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2		W3	
	Emballages, récupérations et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9		X1	
<b>TOTAL II</b>		X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participations <b>TOTAL III</b>		NL						NM						NO	
<b>Total général (I + II + III)</b>		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
<b>Total général non ventilé (NP + NQ + NR)</b>		NW		<b>Total général non ventilé (NS + NT + NU)</b>		NY		<b>Total général non ventilé (NW - NY)</b>		NZ					
<b>CADRE C</b>		<b>MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *</b>													
		Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice							
Frais d'émission d'emprunt à étaler						Z9		Z8							
Primes de remboursement des obligations						SP		SR							

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

⑦

## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

DGFIP N° 2056-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *		
NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice		
		1		2		3		4		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II du CGI) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	<b>TOTAL I</b>	3Z		TS		TT		TU		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
	<b>TOTAL II</b>	5Z		TV		TW		TX		
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	Sur immobilisations	- incorporelles	6A		6B		6C		6D	
		- corporelles	6E		6F		6G		6H	
		- titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5	
		- titres de participations	9U	30 000	9V	2 628 975	9W		9X	2 658 975
		- autres immobilisations financières (1) *	Ø6		Ø7	50 000	Ø8		Ø9	50 000
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	123 428	6Y		6Z		7A	123 428	
	<b>TOTAL III</b>	7B	153 428	TY	2 678 975	TZ		UA	2 832 403	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>		7C	153 428	UB	2 678 975	UC		UD	2 832 403	
Dont dotations et reprises		- d'exploitation		UE		UF				
		- financières		UG	2 678 975	UH				
		- exceptionnelles		UJ		UK				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5 <sup>ème</sup> du CGI								10		

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision

NOTA : les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

⑧

**ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE \***

DGFIP N° 2057-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT					Néant <input type="checkbox"/> *		
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES			MONTANT BRUT		À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'UN AN	
					1	2	3		
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL	177 985	UM	UN	177 985	
	Prêts (1) (2)			UP		UR	US		
	Autres immobilisations financières			UT		UV	UW		
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			VA					
	Autres créances clients			UX					
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie* ( Provisions pour dépréciation antérieurement constituée* UO )			Z1					
	Personnel et comptes rattachés			UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ	24 150		24 150		
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée			VB	190 043		190 043	
		Autres impôts, taxes et versements assimilés			VN				
		Divers			VP				
	Groupe et associés (2)			VC	22 683 715			22 683 715	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR	110 702		110 702			
Charges constatées d'avance			VS						
<b>TOTAUX</b>				VT	23 186 595	VU	324 895	VV	22 861 700
RENVIS	(1)	- Prêts accordés en cours d'exercice			VD				
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice			VE				
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF				
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans		
				1	2	3	4		
Emprunts obligatoires convertibles (1)		7Y							
Autres emprunts obligatoires (1)		7Z	2 470 000	2 470 000					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG							
	à plus d'1 an à l'origine	VH	483 917	483 917					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	12 959 959		12 959 959				
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	223 632	223 632					
Personnel et comptes rattachés		8C							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D							
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	930 900	930 900				
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	937 319	937 319				
	Obligations cautionnées		VX						
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	76 936	76 936				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J							
Groupe et associés (2)		VI	3 121 780		3 121 780				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	108 131	108 131					
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2							
Produits constatés d'avance		8L							
<b>TOTAUX</b>			VY	21 312 573	VZ	5 230 835	16 081 738		
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés, personnes physiques	VL		
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK	130 000				

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

⑨

## DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

DGFiP N° 2058-A-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		<b>EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT</b>				Néant <input type="checkbox"/> *		Exercice N clos le									
								3	1	1	2	2	3				
<b>I. RÉINTÉGRATIONS</b>											BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE			WA			
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)											WB					
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD					Amortissements excédentaires (art.39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles	WE					XE				
		WF					Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	WG									
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du CGI)		WF					Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	WG								
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		RA					( Part des loyers dispensés de réintégration (art. 239 <i>sexies</i> D du CGI)	RB					)			
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau n° 2058-B, cadre III)		WI					Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-bis)	XX					XW			
	Amendes et pénalités		WJ					Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis du CGI) *	XZ								
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *											XY					
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice n° 2032-NOT-SD)											I7	<b>( 46 254 )</b>					
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE		WL					Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI	L7				K7				
Régimes particuliers / impositions différées	Moins-values nettes à long terme		- imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (12,80 % pour les entreprises à l'IR)									I8					
			- imposées aux taux de 0%									ZN					
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*		- Plus-values nettes à court terme									WN					
			- Plus-values soumises au régime des fusions									WO					
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC * (entreprises à l'IS)											XR						
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*		Intérêts excédentaires (art.39-1-3 <sup>ème</sup> et 212 du CGI)		SU					Zone d'entreprises* (activité exonérée)	SW				WQ	<b>932 054</b>		
									Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro	M8							
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage											Y1						
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage											Y3						
											<b>TOTAL I</b>		WR	<b>885 800</b>			
<b>II. DÉDUCTIONS</b>											PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE			WS	<b>2 358 728</b>		
Quote-part dans les pertes subies par une société de personne ou un G.I.E. et quote-part comptabilisée du bénéfice distribué par ces organismes *											WT						
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau n° 2058-B-SD, cadre III)											WU						
Régime d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		- imposées aux taux de 15 % (12,80 % pour les entreprises soumises à l'IR)									WV					
			- imposées aux taux de 0 %									WH					
			- imposées aux taux de 19 %									WP					
			- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieure									WW					
			- imputées sur les déficits antérieurs									XB					
			Autres plus-values imposées au taux de 19 %											I6			
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *											WZ					
	Régime des sociétés mères et des filiales* / Produits nets des actions et parts d'intérêts		(	Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation				2A	)			XA					
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)											ZX						
Mesures d'incitation	Déduction au titre des investissements et souscriptions réalisés outre-mer *											ZY					
	Majoration d'amortissement *											XD					
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Reprise d'entreprises en difficulté (art.44 septies)	K9					Entreprises nouvelles (art.44 <i>sexies</i> )	L2				J.E.I. (art. 44 <i>sexies</i> A)	L5	XF		
			S.I.I.C. (art. 208C)		K3					Zone de restructuration de la défense (art.44 <i>terdecies</i> )	PA						
		ZFU – TE (art. 44 <i>octies</i> A)	ØV					Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 <i>duodécies</i> )	1F				Zone franche d'activité nouvelle génération (art. 44 <i>quaterdecies</i> )	XC			
Bassin urbain à dynamiser (art. 44 <i>sexdecies</i> )		PP					Zone de revitalisation rurale (art. 44 <i>quindécies</i> )	PC				Zone de développement prioritaire (art. 44 <i>septdecies</i> )	PB				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC * (entreprises à l'IS)											XS						
Dédutions diverses à détailler sur feuillet séparé	(		dont déduction exceptionnelle (art. 39 <i>decies</i> )		X9					dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art.39 <i>decies</i> E)		YH	) <b>362 915</b>				
			dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> A)		YA					dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> C)		YC					
			dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> B)		YB					dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> D)		YD					
			dont déductions exceptionnelles (art. 39 <i>decies</i> F)		YI					Créance dégagée par le report en arrière de déficit		ZI					
			dont déduction exceptionnelle (art. 39 <i>decies</i> G)		YL												
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage											Y2						
<b>III. RÉSULTAT FISCAL</b>											<b>TOTAL II</b>		XH	<b>2 721 643</b>			
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables		{		Bénéfice (I moins II)				XI									
				Déficit (II moins I)								XJ	<b>1 835 843</b>				
Déficits de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS) *											ZL						
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS) *											XL						
RÉSULTAT FISCAL		BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)				XN				XO	<b>1 835 843</b>						

\* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD





## DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

2058A-SD

## EXTENSION 2

## DÉDUCTIONS DIVERSES

Libellé	Montant
Resultat filiales imposition IR	
SCCV HD	362 915

⑩

**DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER ET PROVISIONS  
NON DÉDUCTIBLES**

DGFIP N° 2058-B-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du  
Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT			Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>I. SUIVI DES DÉFICITS</b>						
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)				K4	11 941 695	
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)		K4 bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)		K4 ter	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau n° 2058-A-SD)				K5		
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)				K6	11 941 695	
Déficit de l'exercice (tableau n° 2058-A-SD, ligne XO)				YJ	1 835 843	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)				YK	13 777 539	
<b>II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES</b>						
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1° bis al. 1 <sup>er</sup> du CGI, dotations de l'exercice						ZT
<b>III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT</b>						
(à détailler sur feuillet séparé)			Dotation de l'exercice		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1° bis al. 2 du CGI *			ZV		ZW	
Provisions pour risques et charges *						
			8X		8Y	
			8Z		9A	
			9B		9C	
Provisions pour dépréciation *						
			9D		9E	
			9F		9G	
			9H		9J	
Charges à payer						
			9K		9L	
			9M		9N	
			9P		9R	
			9S		9T	
			YN		YO	
			TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)			
			à reporter au tableau n° 2058-A-SD :			
			↓		↓	
			ligne WI		ligne WU	
<b>CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)</b>						
Montant de la réintégration ou de la déduction			Montant au début de l'exercice		Montant net à la fin de l'exercice	
			L1			

\* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau n° 2058-B-SD déposé au titre de l'exercice précédent

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

11

**TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RENSEIGNEMENTS DIVERS**

DGFIP N° 2058-C-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant <input type="checkbox"/> *								
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	2 567 457		AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB												
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	( 514 343 )			Dividendes	- Autres réserves	ZD												
	Prélèvements sur les réserves	ØE				Autres répartitions		ZF												
						Report à nouveau		ZG	2 053 114											
	<b>TOTAL I</b>	ØF	<b>2 053 114</b>			(N.B : le total I doit être égal au total II)	<b>TOTAL II</b>	ZH	<b>2 053 114</b>											
<b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b>												Exercice N :								
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier	( Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail				J7	)		YQ											
	- Engagements de crédit-bail immobilier											YR								
	- Effets portés à l'escompte et non échus											YS								
DÉTAIL DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance											YT								
	- Locations, charges locatives et de copropriété	( dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois				J8	)		XQ											
	- Personnel extérieur à l'entreprise											YU								
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)											SS	183 104							
	- Retrocessions d'honoraires, commissions et courtage											YV								
	- Autres comptes	( dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles				ES	)		ST	13 689										
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052-SD								ZJ	196 793										
	IMPÔTS ET TAXES	- CFE et CVAE											YW							
		- Autres impôts, taxes et versements assimilés	( dont taxe intérieure sur les produits pétroliers				ZS	)		9Z	38 004									
		Total du poste correspondant à la ligne X du tableau n° 2052-SD								YX	38 004									
TVA	- Montant de la TVA collectée											YY	134 500							
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations											YZ	55 671							
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. la dernière déclaration sociale nominative DSN au titre 2022) *											ØB								
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *											ØS								
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *											ZK	%							
	- Numéro de centre agréé *	XP										- Filiale et participations (Liste au tableau 2059-G-SD prévue à l'art. 38 II de l'annexe III au CGI) - Si oui, indiquer 1, sinon 0	ZR							
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice											RG								
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI											RH								
RÉGIME DE GROUPE*	<b>Société</b> : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe	JA	( 221 272 )		Plus-values à 15 %	JK			Plus-values à 0 %	JL										
					Plus-values à 19 %	JM			Imputations	JC										
	<b>Groupe</b> : résultat d'ensemble	JD	269 383		Plus-values à 15 %	JN			Plus-values à 0 %	JO										
					Plus-values à 19 %	JP			Imputations	JF										
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère ou 2 si société filiale	JH	1	n° SIRET de la société mère du groupe			JJ	3	2	8	7	1	8	4	9	9	0	0	0	9

12

## DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS VALUES

DGFIP N° 2059-A-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>A – DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE</b>							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine*	Valeur nette réévaluée*	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements*	Valeur résiduelle	
1		2	3	4	5	6	
I – IMMOBILISATIONS *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
<b>B – PLUS-VALUES, MOINS-VALUES</b>			<b>Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *</b>				
Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-value taxable à 19% (1)
7				8	9	19%	
I – IMMOBILISATIONS *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II – AUTRES ÉLÉMENTS	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe) *					
CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne 9)							
CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne 10)			(A)	(B) avec une ventilation par taux			(C)
CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % (colonne 11)							

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C du CGI.

13

AFFECTATION DES PLUS-VALUES À COURT TERME ET DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT

DGFIP N° 2059-B-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise	<b>EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT</b>	Formulaire déposé au titre de l'IR	EU	Néant <input type="checkbox"/> *
-----------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	----	----------------------------------

**A – ÉLÉMENTS ASSUJETIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME**

(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant réintégré antérieurement	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie				
	Sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	Sur 10 ans				
	sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
	<b>TOTAL 1</b>				

Origine		Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant réintégré antérieurement	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie				
	Sur 3 ans au titre de	N-1			
		N-2			
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater du CGI)	N-1			
		N-2			
		N-3			
		N-4			
		N-5			
		N-6			
		N-7			
N-8					
N-9					
<b>TOTAL 2</b>					

**B – PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS**

(Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport)

Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement), cochez la case ci-contre  Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés), cochez la case ci-contre

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
<b>TOTAL</b>				

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

EBP Informatique 2024

14

## SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME

DGFIP N° 2059-C-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Rappel de la plus-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou de 12,8 % ❷			
❶ Entreprises soumises à l'IS		Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilière non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a <i>sexies-0 bis</i> du CGI) ❶			
❷ Entreprises soumises à l'IR		Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M € (art. 219 I a <i>sexies-0</i> du CGI) ❶			
<b>I – SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU</b>					
Origine		Moins-values à 12,8 %		Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 %	
①		②		③	
Moins-values nettes N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N – 1				
	N – 2				
	N – 3				
	N – 4				
	N – 5				
	N – 6				
	N – 7				
	N – 8				
	N – 9				
	N – 10				
<b>II – SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *</b>					
Origine		Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme	
		À 19 % ou à 15 %		À 15 % ou 19 %	
		À 19 % ou 15 % imposables sur le résultat de l'exercice		Imputations sur le résultat de l'exercice	
①		②		③	
Moins-values nettes N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N – 1				
	N – 2				
	N – 3				
	N – 4				
	N – 5				
	N – 6				
	N – 7				
	N – 8				
	N – 9				
	N – 10				
				Solde des moins-values à reporter (2 + 3 – 4 – 5)	
				⑥	

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

15

**RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS-VALUES À LONG TERME**  
**RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS**

DGFIP N° 2059-D-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement) \*

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N</b>							
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme					
		Taxées à 10 %	Taxées à 15 %	Taxées à 18 %	Taxées à 19 %	Taxées à 25 %	
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)		1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice		2					
TOTAL (lignes 1 et 2)		3					
Prélèvements opérés	- donnant lieu à complément d'IS	4					
	- ne donnant pas lieu à complément d'IS	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)		6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)		7					
<b>II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup> alinéas de l'article 39-1-5<sup>ème</sup> du CGI)</b>							
Montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice	Réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année	Montants prélevés sur la réserve			Montant de la réserve à la clôture de l'exercice		
		Donnant lieu à complément d'impôt	ne donnant pas lieu à complément d'impôt				
①	②	③	④	⑤			

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD



Désignation de l'entreprise SA		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *													
Exercice ouvert le		01/01/2023		et clos le		31/12/2023		Données en nombre de mois		12											
<b>DÉCLARATION DES EFFECTIFS</b>																					
Effectif moyen du personnel * :								YP													
- Dont apprentis								YF													
- Dont handicapés								YG													
Effectif affectés à l'activité artisanale								RL													
<b>CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE</b>																					
<b>I – Chiffre d'affaires de référence CVAE</b>																					
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises								OA	397 500												
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées								OK													
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante								OL													
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges								OT													
<b>TOTAL 1</b>								OX	397 500												
<b>II – Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>																					
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)								OH													
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation								OE													
Subventions d'exploitation reçues								OF													
Variation positive des stocks								OD													
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée								OI													
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation								XT													
<b>TOTAL 2</b>								OM													
<b>III – Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée <sup>(1)</sup></b>																					
Achats								ON	95												
Variation négative des stocks								OQ													
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances								OR	196 793												
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.								OS													
Taxes déductibles de la valeur ajoutée								OZ													
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)								OW													
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée								OU													
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois								O9													
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante								OY													
<b>TOTAL 3</b>								OJ	196 887												
<b>IV – Valeur ajoutée produite</b>																					
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 – total 3)								OG	200 613												
<b>V – Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises</b>																					
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le formulaire n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF.								SA	200 613												
<b>Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE</b>																					
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractère agricole n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.																					
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD																					
Mono-établissement au sens de la CVAE, cocher la case ci-contre								EV													
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)								GX	397 500		Effectifs au sens de la CVAE *		EY								
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)								HX													
Période de référence		GY	0	1	/	0	1	/2	0	2	3	GZ	3	1	/	1	2	/2	0	2	3
Date de cessation		HR		/		/															

(1) ATTENTION : il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OW des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

\* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD au § Répartition des salariés et dans la notice n° 2032-NOT-SD au § Déclaration des effectifs

17

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N° 2059-F-SD 2024

(Liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'annexe III au CGI)

N° de dépôt

1	(1)
1	

Néant

Exercice clos le	<input type="text" value="3"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="3"/>	N° SIRET	<input type="text" value="3"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="8"/> <input type="text" value="7"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="8"/> <input type="text" value="4"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="3"/>
Dénomination de l'entreprise	<b>EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT</b>		
Adresse (voie)	<b>164 BD HAUSSMANN</b>		
Code postal	<input type="text" value="7"/> <input type="text" value="5"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="8"/>	Ville	<b>PARIS 8EME ARRONDISSEMENT</b>

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	P1	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D' ACTIONS CORRESPONDANTES	P3	<b>67555919</b>
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	P2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D' ACTIONS CORRESPONDANTES	P4	

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique	<input type="text" value="SA"/>	Dénomination	<input type="text" value="EURASIA GROUPE"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text" value="3"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="6"/> <input type="text" value="8"/> <input type="text" value="3"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="4"/> <input type="text" value="0"/>	% de détention	<input type="text" value="70.00"/>	Nb de parts ou actions	<input type="text" value="47367163"/>
Adresse	N° <input type="text" value="28"/>	Voie	<input type="text" value="RUE THOMAS EDISON"/>		
Code postal	<input type="text" value="92230"/>	Commune	<input type="text" value="GENNEVILLERS"/>	Pays	<input type="text" value="FR"/>

Forme juridique	<input type="text" value="STE"/>	Dénomination	<input type="text" value="MORGAN LEE GROUPE LTF"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/>	% de détention	<input type="text" value="30.00"/>	Nb de parts ou actions	<input type="text" value="20188756"/>
Adresse	N° <input type="text" value="5"/>	Voie	<input type="text" value="NATHAN ROAD"/>		
Code postal	<input type="text" value="99077"/>	Commune	<input type="text" value="HONG KONG"/>	Pays	<input type="text" value="CN"/>

Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	% de détention	<input type="text"/>	Nb de parts ou actions	<input type="text"/>
Adresse	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
Code postal	<input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>

Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	% de détention	<input type="text"/>	Nb de parts ou actions	<input type="text"/>
Adresse	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
Code postal	<input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)	<input type="text"/>	Nom patronymique	<input type="text"/>	Prénom(s)	<input type="text"/>
Nom marital	<input type="text"/>		% de détention	<input type="text"/>	Nb de parts ou actions <input type="text"/>
Naissance :	Date <input type="text"/>	N° Département	<input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
Code postal	<input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>

Tire (2)	<input type="text"/>	Nom patronymique	<input type="text"/>	Prénom(s)	<input type="text"/>
Nom marital	<input type="text"/>		% de détention	<input type="text"/>	Nb de parts ou actions <input type="text"/>
Naissance :	Date <input type="text"/>	N° Département	<input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
Code postal	<input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes du formulaire, veuillez utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.  
 (2) Veuillez indiquer : « M » pour Monsieur, « MME » pour Madame.

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

18

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFIP N° 2059-G-SD 2024

(Liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

Formulaire obligatoire (art.38 de l'ann. III au CGI)

N° de dépôt

1 1 (1)

Néant \*

Exercice clos le	3   1   1   2   2   0   2   3	N° SIRET	3   2   8   7   1   8   4   9   9   0   0   0   9   3
Dénomination de l'entreprise	<b>EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT</b>		
Adresse (voie)	<b>164 BD HAUSSMANN</b>		
Code postal	7   5   0   0   8	Ville	<b>PARIS 8EME ARRONDISSEMENT</b>
<b>NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE :</b>		P5	
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse	N°	Voie	
Code postal		Commune	Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes du formulaire, veuillez utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

## A. IDENTIFICATION DU DÉCLARANT

SIREN du déclarant	328718499
Désignation du déclarant	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT 164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT
Code activité NAF	6831Z
Référence d'Obligation Fiscale TDFC	IS1
Référence d'Obligation Fiscale CVAE	CVAE1

Désignation du conseil	<input type="checkbox"/> Pas de conseil	
	<input type="checkbox"/> Comptable	SARL
	<input type="checkbox"/> Cabinet Conseil	GESTIA CONSEIL
	<input checked="" type="checkbox"/> Expert - Comptable	

## B. RÉGIME FISCAL

Catégorie fiscale	BI
Régime fiscal	RN
Code IS/IR-BIC (si catégorie fiscale = BIC/IS)	IS
Cession/cessation d'activité ou décès de l'exploitant	
Dépôt provisoire (ou pas) de la déclaration	NOR

## C. PÉRIODES

Date de début de l'exercice ou période N	01/01/2023
Date de clôture de l'exercice ou période N	31/12/2023
Durée de l'exercice ou période N	12
Date d'arrêt provisoire des comptes	
Date de clôture de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	31/12/2022
Durée de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	12

## D. MONNAIE

Code monnaie	EUR
--------------	-----

## Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>		<b>0.00</b>
208 indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		0.00
<b>Terrains</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>		<b>0.00</b>
211 Terrain studio victoria	1 500 000	1 500 000		0.00
<b>Constructions</b>	<b>2 559 006</b>	<b>2 734 006</b>	<b>(175 000)</b>	<b>-6.40</b>
213 Construction Studio Victoria	3 500 000	3 500 000		0.00
2813 Amortis victoria	(940 994)	(765 994)	(175 000)	-22.85
<b>Installations techniques, matériels et out. industriels</b>				
2154 Matériels industriels	40 354	40 354		0.00
2815 Installations, matériel et outillage in	(40 354)	(40 354)		0.00
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
2182 Matériel de transport	11 519	11 519		0.00
28182 Amort mat transport	(11 519)	(11 519)		0.00
<b>Autres participations</b>		<b>21 419 991</b>	<b>(21 419 991)</b>	<b>-100.00</b>
26116 Titre HD		50 000	(50 000)	-100.00
2612 Titre SNC BONY		17 628 635	(17 628 635)	-100.00
26121 Titre BONY A		200	(200)	-100.00
2613 Titre SCI DUBLIN		30 000	(30 000)	-100.00
2614 Titres JARDIN DU BAILLY		1 741 156	(1 741 156)	-100.00
2615 Titre ZEN REAL ESTATE		2 000 000	(2 000 000)	-100.00
2961 Provision depreciation titre Dublin		(30 000)	30 000	100.00
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>127 985</b>	<b>1 506 067</b>	<b>(1 378 081)</b>	<b>-91.50</b>
26804 Créance SCI HD	50 118		50 118	0.00
26805 JARDIN BAILLY CREANCE*		1 506 067	(1 506 067)	-100.00
26807 Créance SNC BONY*	127 867		127 867	0.00
2050.BC Valeur saisie	(50 000)		(50 000)	0.00
<b>Autres titres immobilisés</b>	<b>18 791 016</b>		<b>18 791 016</b>	
2050.BD Valeur saisie	21 449 991		21 449 991	0.00
2050.BE Valeur saisie	(2 658 975)		(2 658 975)	0.00
<b>Actif immobilisé</b>	<b>23 628 007</b>	<b>27 810 063</b>	<b>(4 182 056)</b>	<b>-15.04</b>

## Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>330 000</b>	<b>(330 000)</b>	<b>-100.00</b>
4181 Filiales Fae Charges		330 000	(330 000)	-100.00
<b>Autres créances</b>	<b>23 008 610</b>	<b>23 088 455</b>	<b>(79 845)</b>	<b>-0.35</b>
431 URSSAF	24 150	24 085	65	0.27
445664 Tva sur du fournisseurs	3 247	6 310	(3 063)	-48.54
44567 Crédit de TVA à reporter	151 534	227 111	(75 577)	-33.28
44586 Tva sur Fnp	35 262	49 246	(13 984)	-28.40
448622 Taxe foncière 2022		2 966	(2 966)	-100.00
451 Groupe charges IS	46 254	285 354	(239 100)	-83.79
4511 Eurasia transfert Créance Absolute	1 930 000	1 930 000		0.00
455 EURASIA GROUPE*	20 707 461	20 458 169	249 292	1.22
4676 DELREZ Compte EFI 16162	2 571	2 571		0.00
488 Refacturation interet absolute eurasia	108 131	95 644	12 487	13.06
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
502 Actions propres	123 428	123 428		0.00
5902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		0.00
<b>Disponibilités</b>	<b>617 012</b>	<b>474 253</b>	<b>142 760</b>	<b>30.10</b>
5122 CIC / EFI PRINCIPALE		2 015	(2 015)	-100.00
5125 Cic Centre Eurasia	85	103	(18)	-17.34
5126 CIC / EFI 96501		128	(128)	-100.00
5187 Intérêts courus à recevoir	616 927	472 006	144 921	30.70
<i>Actif circulant &amp; charges constatées d'avance</i>	<i>23 625 622</i>	<i>23 892 708</i>	<i>(267 086)</i>	<i>-1.12</i>
<b>Total général</b>	<b>47 253 629</b>	<b>51 702 771</b>	<b>(4 449 142)</b>	<b>-8.61</b>

## Détail du bilan - Passif

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Capital social ou individuel</b>	<b>1 680 264</b>	<b>1 681 264</b>	<b>(1 000)</b>	<b>-0.06</b>
1013 Capital souscrit - appelé, versé	1 680 264	1 681 264	(1 000)	-0.06
<b>Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...</b>	<b>2 953 901</b>	<b>2 952 901</b>	<b>1 000</b>	<b>0.03</b>
10411 Prime de fusion	2 953 901	2 952 901	1 000	0.03
<b>Ecarts de réévaluation</b>	<b>21 612 505</b>	<b>21 612 505</b>		<b>0.00</b>
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		0.00
10521 Ecart de réévaluation 2022	21 339 791	21 339 791		0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 053 114</b>	<b>2 567 457</b>	<b>(514 343)</b>	<b>-20.03</b>
110 Report à nouveau créditeur	2 053 114	2 567 457	(514 343)	-20.03
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>(2 358 728)</i>	<i>(514 343)</i>	<i>(1 844 385)</i>	<i>-358.59</i>
<i>Capitaux propres</i>	<i>25 941 056</i>	<i>28 299 784</i>	<i>(2 358 728)</i>	<i>-8.33</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>2 470 000</b>	<b>2 470 000</b>		<b>0.00</b>
163 Obligation ABSOLUTE -EFI	2 470 000	2 470 000		0.00
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>483 917</b>	<b>358 125</b>	<b>125 792</b>	<b>35.13</b>
5186 Intérêts courus à payer	483 917	358 125	125 792	35.13
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>16 081 738</b>	<b>17 643 026</b>	<b>(1 561 287)</b>	<b>-8.85</b>
17104 Dettes Rattachée SCCV HD*		79 739	(79 739)	-100.00
17106 Dettes Rattachée ZEN REAL EGP*	9 481 279	10 131 609	(650 329)	-6.42
17107 Dettes Liées BONY A *	2 946 528	4 131 340	(1 184 812)	-28.68
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		0.00
17115 Dette Jardin Bailly	488 450		488 450	0.00
1713 Dettes SNC BONY		196 068	(196 068)	-100.00
45501 MORGAN LEE	3 121 780	3 060 569	61 211	2.00
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>223 632</b>	<b>375 332</b>	<b>(151 700)</b>	<b>-40.42</b>
401CRÉDITEURS 401Créditeurs	12 060	37 856	(25 796)	-68.14
4081 F N P	211 572	337 476	(125 904)	-37.31
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 945 155</b>	<b>2 460 661</b>	<b>(515 506)</b>	<b>-20.95</b>
444 Etat -IS 2018	546 233	835 161	(288 928)	-34.60

## Détail du bilan - Passif

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022		
	12	12	Montant	%
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 945 155</b>	<b>2 460 661</b>	<b>(515 506)</b>	<b>-20.95</b>
44402 IS 2020	384 667	384 667		0.00
445512 Tva TOur Forum	937 319	972 394	(35 075)	-3.61
44558 Tva a reverser		1 865	(1 865)	-100.00
44587 Tva sur fae		55 000	(55 000)	-100.00
448602 Taxe foncière Fusion Centre	39 293	211 574	(172 281)	-81.43
448623 Taxe Fonciere 2023	37 643		37 643	0.00
<b>Autres dettes</b>	<b>108 131</b>	<b>95 844</b>	<b>12 287</b>	<b>12.82</b>
467 Sas BONY		200	(200)	-100.00
4686 Emprunt Absolute interet précompté	108 131	95 644	12 487	13.06
<i>Total des dettes &amp; comptes de régularisat</i>	<i>21 312 573</i>	<i>23 402 987</i>	<i>(2 090 414)</i>	<i>(9)</i>
<i>Total général</i>	<i>47 253 629</i>	<i>51 702 771</i>	<i>(4 449 142)</i>	<i>-8.61</i>



## Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Ventes de marchandises</b>		<b>892 040</b>	<b>(892 040)</b>	<b>-100.00</b>
707 Cession le havre		892 040	(892 040)	-100.00
<b>Production vendue de services</b>	<b>397 500</b>	<b>491 954</b>	<b>(94 454)</b>	<b>-19.20</b>
706 refacturation frais administration	482 500		482 500	0.00
7061 Assistance gestion immobilisation fili	190 000		190 000	0.00
708 Extourne Fae Refacturation charges adm	(275 000)	275 000	(550 000)	-200.00
7083 Locations diverses		2 468	(2 468)	-100.00
7088 Refacturation Eurasia frais emission E		214 486	(214 486)	-100.00
<i>Chiffres d'affaires nets</i>	<i>397 500</i>	<i>1 383 994</i>	<i>(986 494)</i>	<i>(71)</i>
<b>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges</b>		<b>362 370</b>	<b>(362 370)</b>	<b>-100.00</b>
78173 Stocks et en-cours		362 370	(362 370)	-100.00
<i>Total des produits d'exploitatio</i>	<i>397 500</i>	<i>1 746 364</i>	<i>(1 348 864)</i>	<i>-77.24</i>
<b>Variation de stocks de marchandises</b>		<b>1 480 836</b>	<b>(1 480 836)</b>	<b>-100.00</b>
6037 Variation des stocks de marchandises		1 480 836	(1 480 836)	-100.00
<b>Achats de matières premières et autres approvisionnements</b>	<b>95</b>		<b>95</b>	
6061 Fournitures non stockables (eau,énerg	95		95	0.00
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>196 793</b>	<b>588 375</b>	<b>(391 582)</b>	<b>-66.55</b>
6061 Fournitures non stockables (eau,énerg		15 766	(15 766)	-100.00
615 Entretien et réparations	2 700		2 700	0.00
616 Assurance	2 010	14 847	(12 837)	-86.46
6226 Honoraires	54 576	155 060	(100 484)	-64.80
62261 Eurasia gestion administrative groupe	115 680	155 680	(40 000)	-25.69
62266 Frais d'Emisssion Emprunt Obligataire		214 486	(214 486)	-100.00
6227 Frais d'actes et de contentieux	12 848	4 351	8 497	195.28
6237 Publications		16 145	(16 145)	-100.00
6238 Divers (pourboires,dont courant)		2 000	(2 000)	-100.00
625 Déplacements,missions et réceptions	862		862	0.00
626 Frais postaux et frais de télécommunic	591	624	(33)	-5.24
627 Services bancaires et assimilés	7 525	9 417	(1 891)	-20.09
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>38 004</b>	<b>99 615</b>	<b>(61 611)</b>	<b>-61.85</b>
63512 Taxe Foncière	37 643	99 615	(61 972)	-62.21
63513 CFE	361		361	0.00

## Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Charges sociales</b>		1 240	(1 240)	-100.00
646 Cotisations sociales personnelles de l		1 240	(1 240)	-100.00
<b>Amortissements des immobilisations</b>	175 000	175 000		0.00
6812 Dot amortis corporelles	175 000	175 000		0.00
<i>Total des charges d'exploitatio</i>	<i>409 891</i>	<i>2 345 065</i>	<i>(1 935 174)</i>	<i>-82.52</i>
<i>Résultat d'exploitatio</i>	<i>(12 391)</i>	<i>(598 701)</i>	<i>586 310</i>	<i>97.93</i>
<b>Produits financiers de participation</b>	620 245	472 006	148 239	31.41
7617 Revenus des créances rattachées à des	620 245	472 006	148 239	31.41
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	108 131	95 644	12 487	13.06
7641 Refacturation Eurasia interet emprun	108 131	95 644	12 487	13.06
<i>Total des produits financiers</i>	<i>728 376</i>	<i>567 650</i>	<i>160 726</i>	<i>28.31</i>
<b>Dotations financières aux amortissements et provisions</b>	2 678 975		2 678 975	
6866 Dotations aux dépréciations des élém	2 678 975		2 678 975	0.00
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	592 048	453 769	138 279	30.47
6615 Intérêts des comptes courants et des d	483 917	358 125	125 792	35.13
6616 Interet Emprunt Absolute	108 131	95 644	12 487	13.06
<i>Total des charges financière</i>	<i>3 271 023</i>	<i>453 769</i>	<i>2 817 254</i>	<i>620.86</i>
<i>Résultat financier</i>	<i>(2 542 647)</i>	<i>113 881</i>	<i>(2 656 528)</i>	<i>-2332.72</i>
<i>Résultat courant avant impôt</i>	<i>(2 555 038)</i>	<i>(484 820)</i>	<i>(2 070 218)</i>	<i>-427.01</i>
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	174 394	216 689	(42 295)	-19.52
771 Profit execptionnelle	2 113	213 723	(211 610)	-99.01
772 Produits exceptionnels sur exercices a	172 281		172 281	0.00
7721 Produit exp		2 966	(2 966)	-100.00
<i>Total des produits exceptionne</i>	<i>174 394</i>	<i>216 689</i>	<i>(42 295)</i>	<i>-19.52</i>
<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	24 338	531 566	(507 228)	-95.42
671 Charges exceptionnelles sur opérations	2 967	11 600	(8 634)	-74.42

## Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>24 338</b>	<b>531 566</b>	<b>(507 228)</b>	<b>-95.42</b>
6712 PÉNALITÉ ET AMANDES	21 371	519 966	(498 595)	-95.89
<i>Total des charges exceptionnelles</i>	<i>24 338</i>	<i>531 566</i>	<i>(507 228)</i>	<i>-95.42</i>
<i>Résultat exceptionnel</i>	<i>150 056</i>	<i>(314 877)</i>	<i>464 933</i>	<i>147.66</i>
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	<i>(46 254)</i>	<i>(285 354)</i>	<i>239 100</i>	<i>83.79</i>
<i>Total des produits</i>	<i>1 300 270</i>	<i>2 530 703</i>	<i>(1 230 433)</i>	<i>-48.62</i>
<i>Total des charges</i>	<i>3 658 998</i>	<i>3 045 046</i>	<i>613 952</i>	<i>20.16</i>
<i>Bénéfice ou perte</i>	<i>(2 358 728)</i>	<i>(514 343)</i>	<i>(1 844 385)</i>	<i>-358.59</i>

**TITRE 3 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES  
COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 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**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

---

**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 les comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2023*

A l'assemblée générale des actionnaires de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 30 avril 2024 un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder au contrôle des comptes annuels, du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 30 août 2024, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

En raison de l'importance du point décrit dans la partie « Fondement du refus de certifier », nous sommes d'avis que les comptes annuels ne sont pas, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

**Fondement du refus de certifier**

***Motivation du refus de certifier***

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS dispose au 31 décembre 2023 d'une créance d'un montant de 22.637 K€ 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 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 EURASIA 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 leur rapport 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 31 décembre 2023.

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire au point décrit dans la partie « Fondement du refus de certifier »

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement du refus de certifier ».

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4 et L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-09 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

***Autres informations***

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

***Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires***

*Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel*

Nous sommes dans l'impossibilité de conclure sur le respect, dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel, du format d'information électronique unique européen. En effet, nous n'avons pas pu mettre en œuvre les procédures nécessaires pour vérifier ce respect.



### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société **EFI - EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS** par l'Assemblée générale du 13 septembre 2019 pour le cabinet Auditeurs Associés Franciliens et par l'assemblée générale du 28 juin 2018, pour le cabinet NS Associés.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la sixième année, dont respectivement cinquième et sixième années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

#### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne

que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Courbevoie et à Paris, le 29 novembre 2024

Les commissaires aux comptes

**Auditeurs Associés Franciliens**

N. ALLAL



**NS Associés**

L. NAIM



---

# COMPTES ANNUELS

---

EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT  
164 BD HAUSSMANN  
75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

GESTIA CONSEIL  
96 boulevard Malesherbes  
75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT

---

# ETATS FINANCIERS

---

## Bilan

---

## BILAN ACTIF

## Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	650 000		650 000	650 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	1 500 000		1 500 000	1 500 000
Constructions	3 500 000	940 994	2 559 006	2 734 006
Installations techniques, matériel et outillage industriels	40 354	40 354		
Autres immobilisations corporelles	11 519	11 519		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations	177 985	50 000	127 985	1 506 067
Autres titres immobilisés	21 449 991	2 658 975	18 791 016	21 419 991
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>Actif immobilisé</b>	<b>27 329 850</b>	<b>3 701 843</b>	<b>23 628 007</b>	<b>27 810 063</b>
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				330 000
Autres créances	23 008 610		23 008 610	23 088 455
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
<i>Dont actions propres</i>	123 428		123 428	
Disponibilités	617 012		617 012	474 253
Charges constatées d'avance				
<b>Actif circulant</b>	<b>23 749 050</b>	<b>123 428</b>	<b>23 625 622</b>	<b>23 892 708</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
<b>TOTAL</b>	<b>51 078 900</b>	<b>3 825 271</b>	<b>47 253 629</b>	<b>51 702 771</b>

## BILAN PASSIF

## Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	1 680 264	676 673
<i>Dont versé</i>		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	2 953 901	3 947 492
Ecart de réévaluation	21 612 505	21 612 505
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	2 053 114	2 567 457
RESULTAT DE L'EXERCICE	(2 358 728)	(514 343)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Capitaux propres</b>	<b>25 941 056</b>	<b>28 299 784</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	2 470 000	2 470 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	483 917	358 125
Emprunts et dettes financières divers	16 081 738	17 643 026
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	223 632	375 332
Dettes fiscales et sociales	1 945 155	2 460 661
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	108 131	95 844
Produits constatés d'avance		
<b>Dettes</b>	<b>21 312 573</b>	<b>23 402 987</b>
Ecart de conversion (passif)		
<b>TOTAL</b>	<b>47 253 629</b>	<b>51 702 771</b>



## DETAIL DU BILAN ACTIF

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>		
208 indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		
<b>Terrains</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>		
211 Terrain studio victoria	1 500 000	1 500 000		
<b>Constructions</b>	<b>2 559 005</b>	<b>2 734 005</b>	<b>(175 000)</b>	<b>-6,40</b>
213 Construction Studio Victoria	3 500 000	3 500 000		
2813 Amortis victoria	(940 994)	(765 994)	(175 000)	-22,85
<b>Installations techniques, matériels et out. industriels</b>				
2154 Matériels industriels	40 354,04	40 354,04		
2815 Installations, matériel et outillage industriels	(40 354,04)	(40 354,04)		
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
2182 Matériel de transport	11 519,43	11 519,43		
28182 Amort mat transport	(11 519,43)	(11 519,43)		
<b>Autres participations</b>	<b>18 791 016,716</b>	<b>21 419 991,00</b>	<b>(21419 991,00)</b>	<b>-12,27</b>
26116 Titre HD	50 000,00	50 000,00	(50 000,00)	
2612 Titre SNC BONY	17628 635,00	17628 635,00	(17628 635,00)	
26121 Titre BONY A	200,00	200,00	( 200,00)	
2613 Titre SCI DUBLIN	30 000,00	30 000,00	(30 000,00)	
2614 Titres JARDIN DU BAILLY	1741 156,00	1741 156,00	(1741 156,00)	
2615 Titre ZEN REAL ESTATE	2000 000,00	2000 000,00	(2000 000,00)	
2961 Provision dépréciation titre Dublin	(30 000,00)	(30 000,00)	30 000,00	
29613 Provision dépréciation titre Bony	-2 608 974,84		-2 608 974,84	
29614 Provision dépréciation titre HD	-50000	-50 0004	-50 000	

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
				<b>50</b>
26804 Créance SCI HD	50 117,74		50 117,74	
26805 JARDIN BAILLY CREANCE*		1506 066,62	(1506 066,62)	-100,00
26807 Créance SNC BONY*	127 867,47		127 867,47	
29615 Provision dépréciation créance HD	(50 000,00)		(50 000,00)	
<b>Actif immobilisé</b>	<b>23628 006,93</b>	<b>27810 063,18</b>	<b>(4182 056,25)</b>	<b>-15,04</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>330 000,00</b>	<b>(330 000,00)</b>	<b>-100,00</b>
4181 Filiales Fae Charges		330 000,00	(330 000,00)	-100,00
<b>Autres créances</b>	<b>23008 610,08</b>	<b>23081 455,31</b>	<b>(72 845,23)</b>	<b>-,32</b>
431 URSSAF	24 149,75	24 084,50	65,25	,27
445664 Tva sur du fournisseurs	3 247,00	6 310,00	(3 063,00)	-48,54
44567 Crédit de TVA à reporter	151 534,00	227 111,00	(75 577,00)	-33,28
44586 Tva sur Fnp	35 262,00	49 246,00	(13 984,00)	-28,40
448622 Taxe foncière 2022		2 966,00	(2 966,00)	-100,00
451 Groupe charges IS	46 254,00	285 354,00	(239 100,00)	-83,79
4511 Eurasia transfert Créance Absolute	1930 000,00	1930 000,00		
455 EURASIA GROUPE*	20707 461,22	20458 168,81	249 292,41	1,22
4676 DELREZ Compte EFI 16162	2 571,00	2 571,00		
488 Refacturation interetabsolute eurasia	108 131,11	95 644,00	12 487,11	13,06
46861 Provision sur frais		7 000,00	-7 000,00	-100
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
502 Actions propres	123 428,00	123 428,00		
5902 Prov deprec action propres	(123 428,00)	(123 428,00)		
<b>Disponibilités</b>	<b>617 012,35</b>	<b>474 252,83</b>	<b>142 759,52</b>	<b>30,10</b>
5122 CIC / EFI PRINCIPALE		2 015,42	(2 015,42)	-100,00
5125 Cic Centre Eurasia	85,35	103,26	( 17,91)	-17,34
5126 CIC / EFI 96501		128,15	( 128,15)	-100,00
5187 Intérêts courus à recevoir	616 927,00	472 006,00	144 921,00	30,70
<b>Actif circulant &amp; charges constatées d'avance</b>	<b>23625 622,43</b>	<b>23892 708,14</b>	<b>(260 085,71)</b>	<b>-1,09</b>

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>47253 629,36</b>	<b>51702 771,32</b>	<b>(4442 141,96)</b>	<b>-8,59</b>

## DETAIL DU BILAN PASSIF

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Capital social ou individuel</b>	<b>1 680 264,48</b>	<b>676 673,48</b>	<b>(1004 591,00)</b>	<b>-59,75</b>
1013 Capital souscrit - appelé, versé	1680 264,48	676 673,48	(1004 591,00)	-59,75
<b>Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...</b>	<b>2953 900,69</b>	<b>3 957 491,69</b>	<b>1004 591,00</b>	<b>34,02</b>
		990 000,00	990 000,00	
10411 Prime de fusion	2953 900,69	2953 900,69	1 000,00	,03
		13 591,00	13 591,00	
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>21612 505,00</b>	<b>21612 505,00</b>		
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714,00	272 714,00		
10521 Ecart de réévaluation 2022	21339 791,00	21339 791,00		
<b>Report à nouveau</b>	<b>2053 113,93</b>	<b>2567 457,37</b>	<b>(514 343,44)</b>	<b>-20,03</b>
110 Report à nouveau créditeur	2053 113,93	2567 457,37	(514 343,44)	-20,03
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(2358 727,95)</b>	<b>(514 343,44)</b>	<b>(1844 384,51)</b>	<b>-358,59</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>25941 056,15</b>	<b>28299 784,10</b>	<b>(2358 727,95)</b>	<b>-8,33</b>
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>2470 000,00</b>	<b>2470 000,00</b>		
163 Obligation ABSOLUTE -EFI	2470 000,00	2470 000,00		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>483 917,00</b>	<b>358 125,00</b>	<b>125 792,00</b>	<b>35,13</b>
5186 Intérêts courus à payer	483 917,00	358 125,00	125 792,00	35,13

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>16081 738,31</b>	<b>17643 025,70</b>	<b>(1561 287,39)</b>	<b>-8,85</b>
17104 Dettes Ratachée SCCV HD*		79 738,82	(79 738,82)	-100,00
17106 Dettes Ratachée ZEN REAL EGP*	9481 279,31	10131 608,55	(650 329,24)	-6,42
17107 Dettes Liées BONY A *	2946 528,34	4131 340,21	(1184 811,87)	-28,68
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701,23	43 701,23		
17115 Dette Jardin Bailly	488 449,83		488 449,83	
1713 Dettes SNC BONY		196 068,29	(196 068,29)	-100,00
45501 MORGAN LEE	3121 779,60	3060 568,60	61 211,00	2,00
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>223 631,52</b>	<b>375 331,52</b>	<b>(151 700,00)</b>	<b>-40,42</b>
401CRÉDITEURS401Créditeurs	12 059,52	37 855,52	(25 796,00)	-68,14
4081 F N P	211 572,00	337 476,00	(125 904,00)	-37,31
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1945 155,27</b>	<b>2460 661,00</b>	<b>(515 505,73)</b>	<b>-20,95</b>
444 Etat -IS 2018	546 233,27	835 161,00	(288 927,73)	-34,60
44402 IS 2020	384 667,00	384 667,00		
445512 Tva TOur Forum	937 319,00	972 394,00	(35 075,00)	-3,61
44558 Tva a reverser		1 865,00	(1 865,00)	-100,00
44587 Tva sur fae		55 000,00	(55 000,00)	-100,00
448602 Taxe foncière Fusion Centre	39 293,00	211 574,00	(172 281,00)	-81,43
448623 Taxe Fonciere 2023	37 643,00		37 643,00	
<b>Autres dettes</b>	<b>108 131,11</b>	<b>95 844,00</b>	<b>12 287,11</b>	<b>12,82</b>
467 Sas BONY		200,00	( 200,00)	-100,00
4686 Emprunt Absolute interet précompté	108 131,11	95 644,00	12 487,11	13,06
<b>Total des dettes &amp; comptes de régularisation</b>	<b>21312 573,21</b>	<b>23402 987,22</b>	<b>(2090 414,01)</b>	<b>-8,93</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>47253 629,36</b>	<b>51702 771,32</b>	<b>(4449 141,96)</b>	<b>-8,61</b>

## Compte de résultat

---

## COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				892 040
Production vendue de services	672 500	(275 000)	397 500	491 954
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>672 500</b>	<b>(275 000)</b>	<b>397 500</b>	<b>1 383 994</b>
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				362 370
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>397 500</b>	<b>1 746 364</b>
Variations de stock (marchandises)				1 480 836
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			95	
Autres achats et charges externes			196 793	588 375
Impôts, taxes et versements assimilés			38 004	99 615
Salaires et traitements				
Charges sociales				1 240
Dotations aux amortissements sur immobilisations			175 000	175 000
<b>Charges d'exploitation</b>			<b>409 891</b>	<b>2 345 065</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(12 391)</b>	<b>(598 701)</b>
Produits financiers de participation			620 245	472 006
Autres intérêts et produits assimilés			108 131	95 644
<b>Produits financiers</b>			<b>728 376</b>	<b>567 650</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			2 678 975	
<b>Charges financières</b>			<b>3 271 023</b>	<b>453 769</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>(2 542 647)</b>	<b>113 881</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>(2 555 038)</b>	<b>(484 820)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			174 394	216 689
<b>Produits exceptionnels</b>			<b>174 394</b>	<b>216 689</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			24 338	531 566
<b>Charges exceptionnelles</b>			<b>24 338</b>	<b>531 566</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>150 056</b>	<b>(314 877)</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>			<b>(46 254)</b>	<b>(285 354)</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>1 300 270</b>	<b>2 530 703</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>3 658 998</b>	<b>3 045 046</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>			<b>(2 358 728)</b>	<b>(514 343)</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Ventes de marchandises</b>		<b>892 040,00</b>	<b>(892 040,00)</b>	<b>-100,00</b>
707 Cession le havre		892 040,00	(892 040,00)	-100,00
<b>Production vendue de services</b>	<b>397 500,00</b>	<b>491 953,86</b>	<b>(94 453,86)</b>	<b>-19,20</b>
706 refacturation frais administration	482 500,00		482 500,00	
7061 Assistance gestion immobilisation filiale	190 000,00		190 000,00	
708 Extourne Fae Refacturation charges administrative	(275 000,00)	275 000,00	(550 000,00)	-200,00
7083 Locations diverses		2 468,15	(2 468,15)	-100,00
7088 Refacturation Eurasia frais emission Emprunt Absolute		214 485,71	(214 485,71)	-100,00
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>397 500,00</b>	<b>1383 993,86</b>	<b>(986 493,86)</b>	<b>-71,28</b>
<b>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges</b>		<b>362 370,00</b>	<b>(362 370,00)</b>	<b>-100,00</b>
78173 Stocks et en-cours		362 370,00	(362 370,00)	-100,00
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>397 500,00</b>	<b>1746 363,86</b>	<b>(1348 863,86)</b>	<b>-77,24</b>
<b>Variation de stocks de marchandises</b>		<b>1480 836,00</b>	<b>(1480 836,00)</b>	<b>-100,00</b>
6037 Variation des stocks de marchandises		1480 836,00	(1480 836,00)	-100,00
<b>Achats de matières premières et autres approvisionnements</b>	<b>94,74</b>		<b>94,74</b>	
6061 Fournitures non stockables (eau,énergie,...)	94,74		94,74	
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>196 792,71</b>	<b>588 374,87</b>	<b>(391 582,16)</b>	<b>-66,55</b>
6061 Fournitures non stockables (eau,énergie,...)		15 765,80	(15 765,80)	-100,00
615 Entretien et réparations	2 700,00		2 700,00	
616 Assurance	2 010,00	14 847,10	(12 837,10)	-86,46
6226 Honoraires	54 575,83	155 059,56	(100 483,73)	-64,80

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
62261 Eurasia gestion administrative groupe	115 680,00	155 680,00	(40 000,00)	-25,69
62266 Frais d'Emission Emprunt Obligataire		214 485,71	(214 485,71)	-100,00
6227 Frais d'actes et de contentieux	12 848,38	4 351,21	8 497,17	195,28
6237 Publications		16 144,85	(16 144,85)	-100,00
6238 Divers (pourboires,dont courant)		2 000,00	(2 000,00)	-100,00
625 Déplacements,missions et réceptions	862,00		862,00	
626 Frais postaux et frais de télécommunications	591,32	624,03	( 32,71)	-5,24
627 Services bancaires et assimilés	7 525,18	9 416,61	(1 891,43)	-20,09
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>38 004,00</b>	<b>99 614,53</b>	<b>(61 610,53)</b>	<b>-61,85</b>
63512 Taxe Foncière	37 643,00	99 614,53	(61 971,53)	-62,21
63513 CFE	361,00		361,00	
<b>Charges sociales</b>		<b>1 239,75</b>	<b>(1 239,75)</b>	<b>-100,00</b>
646 Cotisations sociales personnelles de l'exploitant		1 239,75	(1 239,75)	-100,00
<b>Amortissements des immobilisations</b>	<b>175 000,00</b>	<b>175 000,00</b>		
68112 Dot amortis corporelles	175 000,00	175 000,00		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>409 891,45</b>	<b>2345 065,15</b>	<b>(1935 173,70)</b>	<b>-82,52</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(12 391,45)</b>	<b>(598 701,29)</b>	<b>586 309,84</b>	<b>97,93</b>
<b>Produits financiers de participation</b>	<b>620 245,00</b>	<b>472 006,00</b>	<b>148 239,00</b>	<b>31,41</b>
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	620 245,00	472 006,00	148 239,00	31,41
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>108 131,11</b>	<b>95 644,00</b>	<b>12 487,11</b>	<b>13,06</b>
7641 Refacturation Eurasia interet emprunt Absolute	108 131,11	95 644,00	12 487,11	13,06
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>728 376,11</b>	<b>567 650,00</b>	<b>160 726,11</b>	<b>28,31</b>
<b>Dotations financières aux amortissements et provisions</b>	<b>2678 974,84</b>		<b>2678 974,84</b>	
6866 Dotations aux dépréciations des éléments financiers	2678 974,84		2678 974,84	



Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>592 048,11</b>	<b>453 769,00</b>	<b>138 279,11</b>	<b>30,47</b>
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	483 917,00	358 125,00	125 792,00	35,13
6616 Interet Emprunt Absolute	108 131,11	95 644,00	12 487,11	13,06
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>3271 022,95</b>	<b>453 769,00</b>	<b>2817 253,95</b>	<b>620,86</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(2542 646,84)</b>	<b>113 881,00</b>	<b>(2656 527,84)</b>	<b>-2 332,72</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>(2555 038,29)</b>	<b>(484 820,29)</b>	<b>(2070 218,00)</b>	<b>-427,01</b>
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>174 394,00</b>	<b>216 689,00</b>	<b>(42 295,00)</b>	<b>-19,52</b>
771 Profit excecptionnelle	2 113,00	213 723,00	(211 610,00)	-99,01
772 Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	172 281,00		172 281,00	
7721 Produit exp		2 966,00	(2 966,00)	-100,00
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>174 394,00</b>	<b>216 689,00</b>	<b>(42 295,00)</b>	<b>-19,52</b>
<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>24 337,66</b>	<b>531 566,15</b>	<b>(507 228,49)</b>	<b>-95,42</b>
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 966,83	11 600,35	(8 633,52)	-74,42
6712 PENALITE ET AMANDES	21 370,83	519 965,80	(498 594,97)	-95,89
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>24 337,66</b>	<b>531 566,15</b>	<b>(507 228,49)</b>	<b>-95,42</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>150 056,34</b>	<b>(314 877,15)</b>	<b>464 933,49</b>	<b>147,66</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>(46 254,00)</b>	<b>(285 354,00)</b>	<b>239 100,00</b>	<b>83,79</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1300 270,11</b>	<b>2530 702,86</b>	<b>(1230 432,75)</b>	<b>-48,62</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3658 998,06</b>	<b>3045 046,30</b>	<b>613 951,76</b>	<b>20,16</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>(2358 727,95)</b>	<b>(514 343,44)</b>	<b>(1844 384,51)</b>	<b>-358,59</b>

---

# ANNEXE

---

---

**PREGLES ET METHODES COMPTABLES**

(DECRET N°83-1020 DU 29-11-1983 ART 7,21 DEBUT24-1124-2 ET 24-3)

---

**ANNEXEE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT**

---

**Préambule**

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2023 présente un total de 47 253 629 €

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022 présentait un total de 51 702 771 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 présenté sous forme de liste présente une perte nette comptable de 2 358 728 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 présenté sous forme de liste présente une perte nette comptable de 514 343 €

**Informations complémentaires****-Présentation de la société et évènements importants**

La société EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT (EFI) a pour objet social l'acquisition des droits et de biens immobiliers

**1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture**

« Depuis le 31 décembre 2023, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022. ».

**Principes comptable, méthode d'évaluation**

Les états financiers ont été établis selon les principes comptables édités par le règlement ANC 2014-03,

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, selon les hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance de l'exercice

**Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentations des comptes annuels**

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques

Les méthodes d'évaluation utilisées concernent

- a) Les immobilisations corporelles
- b) Les participations, et les autres titres immobilisés
- c) Les provisions

Conformément aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts-Comptables

## Réévaluation libre des immobilisations

En application de la loi de finances pour 2021 introduit pour toutes les entreprises une mesure temporaire de neutralisation fiscale des écarts de réévaluation. Cela concerne uniquement les réévaluations libres intervenues au cours des exercices clos entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2022.

Les nouvelles règles introduites par la loi de finances 2021 ont pour objectif de permettre aux entreprises de renforcer leurs capitaux propres sans dégrader leur trésorerie. En effet, ces règles concernent les capitaux propres susceptibles d'être grevés par des pertes comptables dues à la croissance économique.

La société EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT a mis en place ce dispositif, au titre de l'exercice 2022

Ci dessous les immobilisations réévaluées par catégorie

### Immobilisations corporelles

Rubrique	Valeur initiale	Valeur réévaluée	Ecart de réévaluation	Amortissement de l'exercice	Amortissement réintégré
Terrain	780 000	1 500 000	720 000		
Construction	1 820 000	3 500 000	1 680 000	175 000	112 000

### 12-Immobilisations financières

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire de chaque ligne de titres est déterminée sur la base des critères suivants :

- Valeur des ensembles immobiliers estimée par des experts indépendants
- Niveau de capitaux propres retraités
- Capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation

Une dépréciation est enregistrée quand la valeur d'inventaire est inférieure à son prix d'acquisition

Le même principe est appliqué pour les créances liées à des participations

### Titre de participation

Filiale	Valeur initiale	Valeur réévaluée	Ecart de réévaluation	Dépréciation
SNC BONY	20 000	17 628 635	17 608 635	2 578 994

JARDIN DU BAILLY	410 000	1 741 156	1 331 156	
SCCV HD	50 000		50 000	50 000

### **3 Stock**

Les stocks sont comptabilisés pour leur valeur de prix d'achat majoré des frais et accessoires

La valeur brute des marchandises et approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les produits fabriqués ont été évalués à leur coût de production. Les charges fixes de fabrication ont été prises en compte sur la base des capacités normales de production de l'entreprise, à l'exclusion de tous coûts de sous-activité et de stockage.

Les stocks (et en cours) ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Les opérations à long terme ont été évaluées en tenant compte de l'avancement des travaux (et en excluant les frais financiers).

Les pertes potentielles sur les contrats à long terme déficitaires ont été provisionnées pour leur totalité.

### **4-Créances et dettes**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

Les dettes en monnaie étrangère sont évaluées au cours du jour à la clôture de l'exercice

Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine

### **5- valeur mobilière de placement et disponibilité**

Au 31 décembre 2016, la société détient 14000 titres de ses propres actions inscrits au bilan pour une valeur de 123 428 €, ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2017, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2021

**6- Variation des capitaux propres**

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2021 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2022

**7- Honoraires des commissaires aux comptes**

Cf. annexe aux comptes consolidés

---

 FAITS CARACTERISTIQUES
 

---

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2022 est de 1 506 067 €

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2021 était de 1 831 353 €

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2021 est de 14 582 457€

Le poste Dettes rattachées à des participation au 31 décembre 2021 était de 16 204 525 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 2% l'an au prorata temporis

Le détail des dettes et créances liés à des participations est résumé dans le tableau ci-dessous

Filiales	Année 2023		Année 2022	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
SCCV HD	50117			79 739
ZEN REAL EGP		9 481 279		10 131 609
BONY A		2 946 528		4 131 340
SCI DUBLIN		43 701		43 701
JARDIN DU BAILLY		488 450	1 506 067	
AREA IMMO				
SNC BONY	127 867			196 068
<b>Total</b>	<b>177 905</b>	<b>12 959 958</b>	<b>1 506 067</b>	<b>14 582 457</b>

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2023 est débiteur pour un montant de 20 407 461 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2022 ledit poste était débiteur dans nos compte pour un montant de 20 458 169 €



Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2023 est créditeur dans nos compte pour un montant de 3 121 780 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2022 ledit poste était créditeur dans nos compte pour un montant de 3 060 569€

### **Emprunt et charges ABSOLOUTE**

Au cours la société a contracté un emprunt dénommé "Emprunt Absolute" pour un montant de 2 600 000 €; ledit emprunt est destiné à acquérir les titre d'une SCI pour le compte de la société EURASIA GROUPE

A ce titre elle a supporté des frais et commissions d'un montant de 108 131, € et des intérêts d'emprunt pour un montant de

108 131 €

De convention express, l'ensemble des frais et intérêts ont été refactures à EURASIA GROUPE à due concurrence

### **Capital social**

Par Assemblée Générale Extraordinaire en 29 aout 2018, le capital social a été augmenté de de 1 003591€ pour le porté le 676 673€ à 1 680 264 €

Voir modalité dans l'onglet Capital social

## **PRINCIPE DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRE**

### **Préambule**

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT, n'aucune activité commerciale ou de prestation de service vis à des tiers

Compte tenu de son environnement, elle agit pour compte des sociétés filiales du Groupe, et en contrepartie, accuse des charges de gestion, et des charges financières rapportées aux mouvements, induits entre la mère et ses filiales

### **Nature des charges**

il s'agit essentiellement de prestations comptables, juridiques, et de présentation de compte sur le marché boursier

### **Répartition des charges**

la société établit une répartition des charges, en fonction de l'importance des besoins en gestion des différentes filiales

### **Comptabilisation**

La répartition donne lieu à des factures à établir aux différentes filiales comptabilisées en fin d'exercice en produit au compte « 708 Fae refacturation charges administrative »

Au cours de l'exercice suivant cette écriture est extournée

La Société EFI établie des factures individuelles adressées à chacune des filiales, le produit de ces factures est comptabilisé au compte « 708 refacturation fraîche d'administration »

Au cours de l'exercice la société a facturé aux filiales un montant de 397 500 € aux différentes filiales

### **Règlement**

Le règlement de ces factures s'établit par compensation en crédit des comptes « Créances ou Dettes liées à des participations »

## CAPITAL SOCIAL

### Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Remboursées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	67667648			67667648	0,025
2- Actions amorties					
6- Certificats d'investissements					
<b>TOTAL</b>	<b>67 576 018</b>			<b>67 576 018</b>	

#### Note sur le Capital social

Par Assemblée Générale Extraordinaire en 29 aout 2018, le capital social a été augmenté de de 1 003591€ pour le porté le 676 673€ à 1 680 264 €, par élévation 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 ma prime d'apport pour un montant de 13 591 €

Afin de mettre en conformité la décision d'assemblée générale rappelée ci-dessus, la société a procédé à la correction par modification des comptes concernés au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Au 31/12/2023		
Compte	intitulé	Montant
1013	Capital souscrit - appelé, versé	676 673,48
1041	Primes d'émission	990 000,00
1043	Primes d'apport	13 591,00
Total		1 680 264,48

Au 01/01/2024		
Compte	intitulé	Montant
1013	Capital souscrit - appelé, versé	1 680 264,48
1041	Primes d'émission	0,00
1043	Primes d'apport	0,00
		1 680 264,48

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes
SCI DUBLIN	1 500	42 701	50	30 000	0	-43 701	0		0
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	561 099	100	1 74 1156	1 741 156	1 506 066	338 183	-231 219	0
SNC BONY	20 000	1 272 011	100	17 628 635	17 628 635	-196 068	986 797	235 5202	0
SCCV HD	100 000	310 692	50	50 000	50 000	-79 739	-51 330	-73 372	0
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	6 993 037	100	2 000 000	2 000 000	-10 131 6091	1 07 255	672 066	0

Filiales et participations détenues indirectement	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes
SARL BONY A	7 994 500	1 944 224	99.75	7 974 700	7 974 700	-4 31 340	132 501	-175 407	0

## IMMOBILISATIONS

### Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	650 000		
Terrains	1 500 000		
Constructions sur sol propre	3 500 000		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	40 354		
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport	11 519		
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>5 051 873</b>		
Participations et mises en équivalence			
Autres participations			177 985
Autres titres immobilisés	22 956 058		
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>22 956 058</b>		<b>177 985</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28 657 931</b>		<b>177 985</b>

### Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			650 000	
Terrains			1 500 000	
Constructions sur sol propre			3 500 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel			40 354	
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport			11 519	
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Avances et acomptes				
<b>Total des immobilisations corporelles</b>			<b>5 051 873</b>	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations			177 985	
Autres titres immobilisés		1 506 067	21 449 991	
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>Total des immobilisations financières</b>		<b>1 506 067</b>	<b>21 627 976</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>1 506 067</b>	<b>27 329 850</b>	

## AMORTISSEMENTS

## Situation et mouvements de l'exercice des amortissements techniques (ou venant en diminution de l'actif)

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	765 994	175 000		940 994
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	40 354			40 354
Inst générales, agencements et divers				
Matériel de transport	11 519			11 519
Mat de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	817 868	175 000		992 868
<b>TOTAL</b>	<b>817 868</b>	<b>175 000</b>		<b>992 868</b>

## ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

### Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	177 985		1 831 353
Prêts			
Autres immobilisations financières			
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>177 985</b>		<b>1 831 353</b>
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	24 150		
Etat – Impôts sur les bénéfiques			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	190 043	190 043	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	22 683 715		22 683 715
Débiteurs divers	110 702	110 702	
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>23 008 610</b>	<b>300 745</b>	<b>22 683 715</b>
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>	<b>23 186 595</b>	<b>300 745</b>	<b>24 515 068</b>

### Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	2 470 000	2 470 000		
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	483 917	483 917		
Emprunts et dettes financières divers	12 959 959		12 959 959	
Fournisseurs et comptes rattachés	223 632	223 632		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfiques	930 900	930 900		
Taxe sur la valeur ajoutée	937 319	937 319		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	76 936	76 936		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	3 121 780		3 121 780	
Autres dettes	108 131	108 131		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>21 312 573</b>	<b>5 230 835</b>	<b>16 081 738</b>	

## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

### Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation	30 000	2 628 975		2 658 975
Provisions sur autres immobilisations financières		50 000		50 000
Autres provisions pour dépréciation	123 428			123 428
<b>TOTAL</b>	<b>153 428</b>	<b>2 678 975</b>		<b>2 832 403</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>153 428</b>	<b>2 678 975</b>		<b>2 832 403</b>

## CHARGES A PAYER

**Montant des charges à payer inclus dans les postes de bilan suivants :**

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	375 332
Dettes fiscales et sociales	76 936
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	483 917
Autres dettes	95 844
<b>TOTAL</b>	<b>1 032 029</b>



## RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital Social	1680264	1680264	1680264	1680264	1680264
Actions Ordinaires					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	397 500	1 383 994			
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	495 247	(701 713)	(1 198 036)	7 605 703	(289 642)
Impôts sur les bénéfices	(46 254)	(285 354)			
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(2 358 728)	(514 343)			
Résultat distribué					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action	11.10	-0.56	-1.98	-0.25	-0.58
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)		1 240			

## TITRE 4 : COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

# EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels  
au 31 décembre 2023

## Comptes consolidés au 31 décembre 2023

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2023	31/12/2022
		Net	Net
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	22 193	24 753
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-2	-4
Impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>22 191</b>	<b>24 749</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	7.4	1 369	2 627
Clients et comptes rattachés	7.5	556	2 266
Autres actifs courants	7.5	23 898	24 375
Trésorerie et équivalents		191	178
<b>Total actifs courants</b>		<b>26 013</b>	<b>29 446</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>48 205</b>	<b>54 194</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes annexe</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Capitaux Propres			
Capital	7.6	1 680	1 680
Primes d'émission		2 954	2 954
Réserves consolidées part du Groupe		24 343	24 212
Résultat part du Groupe		-990	134
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>27 987</b>	<b>28 980</b>
Intérêts minoritaires		27	408
<b>Total capitaux propres (1)</b>		<b>28 014</b>	<b>29 389</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	11 788	12 484
Impôts différés		2 990	3 615
Autres passifs non courants	7.8	0	0
<b>Total passifs non courants (2)</b>		<b>14 777</b>	<b>16 100</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	967	707
Fournisseurs et comptes rattachés		570	848
Autres passifs courants	7.8	3 852	7 126
<b>Total passifs courants (3)</b>		<b>5 413</b>	<b>8 706</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>		<b>48 205</b>	<b>54 194</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2023	31/12/2022
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	2 982	3 621
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 258	-1 540
Frais de personnel		0	-1
Dotations aux amortissements d'exploitation		-164	-661
Dotations aux provisions d'exploitation		-27	513
Autres charges et produits	7.10	-939	-1 930
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-2 854	0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-2 261</b>	<b>2</b>
Charges Financières	7.11	265	178
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	0
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-1 997</b>	<b>179</b>
Impôts	7.12	626	-76
<b>Résultat net de la période</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>-381</b>	<b>-31</b>
<b>Part de la société mère</b>		<b>-990</b>	<b>134</b>
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	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat de la période</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>
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			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global de l'exercice</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		-1 371	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
<b>Résultat global consolidé</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

## CORRECTION D'ERREUR – MODIFICATION DU CAPITAL

Par Assemblée Générale Extraordinaire en 29 août 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	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		-1 371	103
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		154	150
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		2 854	0
Impôts différés		-626	76
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>1 012</b>	<b>330</b>
Var. stocks		1 258	1 540
Var. créances clients		1 700	2 060
Var. Autres actifs courants		477	-594
Var. dettes fournisseurs		-279	-4 208
Var. autres passifs courants		-3 274	-1 116
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>		<b>-118</b>	<b>-2 318</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>894</b>	<b>-1 988</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-448	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
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>-448</b>	<b>0</b>
Emprunts obtenus	7.16	0	2 600
Remboursements d'emprunts		-429	-695
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	15	60
Opérations sur actions propres		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>		<b>-414</b>	<b>1 965</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>32</b>	<b>-23</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>		<b>152</b>	<b>175</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	7.18	<b>184</b>	<b>152</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 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 annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2023.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2023, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES**

La société « EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI » a procédé à l'émission d'obligations simples d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune, pour un montant nominal total de 2 600 000 euros portant intérêt à un taux fixe de 8,5% l'an et venant à échéance le 20 juillet 2024.

Cette émission fait partie d'autres opérations de même nature réalisées par d'autres entités du GROUPE EURASIA, au profit d'un souscripteur unique, représentant un total de financement de 35M€. Ces opérations sont accompagnées par la mise en place d'une fiducie en garantie des prêts octroyés.

### **2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Néant

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2023**

Néant.

## **Note 4. Règles et méthodes comptables**

### **4.1. DECLARATION DE CONFORMITE**

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 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 1 janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1 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 annuels

- 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 passifs sur IFRS 16 est non significatif, ces impôts différés n'ont pas été appréhendés dans les comptes consolidés
- Amendements IAS 12 Réforme fiscale internationale – Règles modèles Pilier 2. Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, cette réforme qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€ a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024. À ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en oeuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe. des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 et devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

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 ». Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée
- Amendements IFRS 16 Dette de loyer dans une transaction de cession-bail
- 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 31 décembre 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. **Depuis le 30 juin 2023, le Groupe EFI 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	31/12/2023		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%
<b>Entités fusionnées avec EFI en 2020</b>						
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 31 décembre 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 31 décembre 2023.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 Décembre 2022</b>	<b>22 074</b>
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 854
<b>Solde au 31/12/2023</b>	<b>19 220</b>

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
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	0	0	0	22 074	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				-2 854	-2 854
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	0	0	0	19 220	19 220

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
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>2 679</b>
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	448
Dotations	-154
Divers	0
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>2 973</b>

### 7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2023	Provisions 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
stocks immobiliers	1 369		1 369	2 627
<b>Total des stocks</b>	<b>1 369</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>	<b>2 627</b>

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

- 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<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2023 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
<b>Stocks au 31/12/2022</b>	0	0	89	0	2 538	2 627
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks					-1 258	-1 258
<b>Stocks au 31/12/2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>1 279</b>	<b>1 369</b>

## 7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2023	Provisions 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>1 178</b>	<b>-623</b>	<b>556</b>	<b>2 266</b>
<b>Autres créances</b>	<b>23 898</b>	<b>0</b>	<b>23 898</b>	<b>24 375</b>
<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>803</i>		<i>803</i>	<i>976</i>
<i>Autres créances</i>	<i>23 095</i>		<i>23 095</i>	<i>23 383</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>16</i>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>25 076</b>	<b>-623</b>	<b>24 454</b>	<b>26 640</b>

## ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances  31/12/2023	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants		0			0
Stocks				1 369	1 369
Clients et comptes rattachés				556	556
Autres actifs courants			23 898		23 898
Trésorerie et équivalents	191				191
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>23 898</b>	<b>1 924</b>	<b>26 013</b>

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 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 31 décembre 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 de l'exercice 2023.

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

en nbre d'actions	31/12/2023	31/12/2022
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
<b>Nbre d'actions à la clôture</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

#### 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 31/12/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	9 440	8 480	8 480	0	960
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	7	0	0	0	7
Comptes courants	3 122	3 122	3 122	0	0
Dépôts de garantie	185	185	185	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>12 754</b>	<b>11 787</b>	<b>11 787</b>	<b>0</b>	<b>967</b>

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	9 440	9 440	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	7	0	7	0
Comptes courants	3 122	3 122	0	0
Dépôts de garantie	185	0	0	185
Autres dettes financières	0	0	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>12 754</b>	<b>12 562</b>	<b>7</b>	<b>185</b>

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



## 7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2022
Dettes sociales & fiscales	3 174	0	0	0	3 174	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	678	0	0	0	678	1 906
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	10
<b>Total des autres passifs</b>	<b>3 852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 852</b>	<b>7 126</b>

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

## ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2023	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 440			9 440
Fournisseurs	CA	570			570
Autres dettes	CA	3 852			3 852
<b>Total des passifs au 30/06/2023</b>	<b>0</b>	<b>13 862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 862</b>
CA : coût amorti					
JVR : juste valeur en résultat					

## 7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	883	2 729
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	2 099	892
Autres produits d'exploitation	0	0
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>2 982</b>	<b>3 621</b>

## 7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Charges externes	613	1 556
Impôts et taxes	326	373
<b>Total des autres charges</b>	<b>939</b>	<b>1 930</b>

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	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	351	212
Intérêts des comptes courants d'associés	-616	-377
Autres charges	0	-12
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>-265</b>	<b>-178</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>-265</b>	<b>-178</b>

**7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES**

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Impôts exigibles	0	0
Impôts différés	-626	76
<b>Impôts</b>	<b>-626</b>	<b>76</b>

- Les déficits fiscaux existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.
- Les impôts différés passif proviennent pour 3 539 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 % à horizon 2022.

**7.13 RESULTAT PAR ACTION**

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	-990	134
Nombre d'actions ordinaires	67 555 919	67 555 919
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
<b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b>	<b>67 541 919</b>	<b>67 541 919</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,00</b>
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
<b>Résultat par action dilué</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,00</b>

**7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS**

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
<b>Décaissements sur investissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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**

Il n'y a pas eu de nouveaux financements 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	31/12/2023	31/12/2022
Banques actif	191	178
Banques passif	7	26
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>152</b>

## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
<b>Actifs non courants</b>				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	19 396	488	2 309	22 193
Autres actifs financiers	-4	2	0	-2
Impôts différés				0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>19 392</b>	<b>490</b>	<b>2 309</b>	<b>22 191</b>
<b>Actifs courants</b>				0
Stocks	0	1 369	0	1 369
Clients et comptes rattachés	638	125	-208	556
Autres actifs courants	422	-4	23 480	23 898
Trésorerie et équivalents	191	0	0	191
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 251</b>	<b>1 490</b>	<b>23 273</b>	<b>26 013</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 643</b>	<b>1 980</b>	<b>25 582</b>	<b>48 205</b>

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
<b>Capitaux Propres</b>				
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	21 960	507	1 876	24 343
Résultat part du Groupe	-1 751	467	294	-990
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>20 209</b>	<b>973</b>	<b>6 805</b>	<b>27 987</b>
Intérêts minoritaires	141	-114	0	27
<b>Total capitaux propres</b>	<b>20 350</b>	<b>860</b>	<b>6 805</b>	<b>28 014</b>
<b>Passifs non courants</b>				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	6 196	0	5 592	11 788
Impôts différés	2 990	0	0	2 990
Autres passifs non courants	0	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>9 186</b>	<b>0</b>	<b>5 592</b>	<b>14 777</b>
<b>Passifs courants</b>				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	966	1	0	967
Fournisseurs et comptes rattachés	-84	430	224	570
Autres passifs courants	748	701	2 403	3 852
<b>Total courants</b>	<b>1 655</b>	<b>1 131</b>	<b>2 627</b>	<b>5 413</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>31 191</b>	<b>1 991</b>	<b>15 023</b>	<b>48 205</b>

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 321	1 661	0	2 982
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1 258	0	-1 258
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-6	17	-175	-164
Dotations aux provisions d'exploitation	-27	0	0	-27
Autres charges	-540	-315	-85	-939
Juste valeur des actifs	-2 854	0	0	-2 854
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-2 106</b>	<b>105</b>	<b>-260</b>	<b>-2 261</b>
Charges Financières	-244	1	508	265
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-2 350</b>	<b>105</b>	<b>248</b>	<b>-1 997</b>
Impôts	579	0	46	626
<b>Résultat net de la période</b>	<b>-1 770</b>	<b>105</b>	<b>294</b>	<b>-1 371</b>

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

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

- Au 31 décembre 2023, EFI a une créance d'un montant de 20 707 461 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€	1 020
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	5 950
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
<b>Total</b>			<b>9 440</b>

## 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 <sup>2</sup>
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 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 »
  
- Ratio 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).



**TITRE 5 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES  
COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 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**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

---

---

**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 les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31/12/2023*

A l'Assemblée générale de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 30 avril 2024 un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder au contrôle des comptes consolidés, du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 9 octobre 2024, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes consolidés.

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

En raison de l'importance du point décrit dans la partie « Fondement du refus de certifier », nous sommes d'avis que les comptes annuels ne sont pas, au regard des règles et principes comptables IFRS, réguliers et sincères et ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

**Fondement du refus de certifier**

***Motivation du refus de certifier***

Le groupe consolidé EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS dispose au 31 décembre 2023 d'une créance d'un montant de 22.637 K€ auprès de la société EURASIA GROUPE.

Cette créance s'inscrit dans la 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 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 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS.

De surcroît, les Commissaires aux Comptes de la société EURASIA GROUPE, ont émis une incertitude significative liée à la continuité d'exploitation dans leur rapport 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 31 décembre 2023.

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire au point décrit dans la partie « Fondement du refus de certifier »

### **Vérifications spécifiques**

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes consolidés adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement du refus de certifier ».

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

---

### ***Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires***

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous sommes dans l'impossibilité de conclure sur le respect, dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel, du format d'information électronique unique européen. En effet, nous n'avons pas pu mettre en œuvre les procédures nécessaires pour vérifier ce respect.

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société **EFI - EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS** par l'Assemblée générale du 13 septembre 2019 pour le cabinet Auditeurs Associés Franciliens et par l'assemblée générale du 28 juin 2018, pour le cabinet NS Associés.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la sixième année, dont respectivement cinquième et sixième années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans

---

toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

*Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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 annuels  
au 31 décembre 2023



## Comptes consolidés au 31 décembre 2023

## I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2023	31/12/2022
		Net	Net
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	22 193	24 753
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-2	-4
Impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>22 191</b>	<b>24 749</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	7.4	1 369	2 627
Clients et comptes rattachés	7.5	556	2 266
Autres actifs courants	7.5	23 898	24 375
Trésorerie et équivalents		191	178
<b>Total actifs courants</b>		<b>26 013</b>	<b>29 446</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>48 205</b>	<b>54 194</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes annexe</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Capitaux Propres			
Capital	7.6	1 680	1 680
Primes d'émission		2 954	2 954
Réserves consolidées part du Groupe		24 343	24 212
Résultat part du Groupe		-990	134
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>27 987</b>	<b>28 980</b>
Intérêts minoritaires		27	408
<b>Total capitaux propres (1)</b>		<b>28 014</b>	<b>29 389</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	11 788	12 484
Impôts différés		2 990	3 615
Autres passifs non courants	7.8	0	0
<b>Total passifs non courants (2)</b>		<b>14 777</b>	<b>16 100</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	967	707
Fournisseurs et comptes rattachés		570	848
Autres passifs courants	7.8	3 852	7 126
<b>Total passifs courants (3)</b>		<b>5 413</b>	<b>8 706</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>		<b>48 205</b>	<b>54 194</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2023	31/12/2022
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	2 982	3 621
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 258	-1 540
Frais de personnel		0	-1
Dotations aux amortissements d'exploitation		-164	-661
Dotations aux provisions d'exploitation		-27	513
Autres charges et produits	7.10	-939	-1 930
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-2 854	0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-2 261</b>	<b>2</b>
Charges Financières	7.11	265	178
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	0
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-1 997</b>	<b>179</b>
Impôts	7.12	626	-76
<b>Résultat net de la période</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>-381</b>	<b>-31</b>
<b>Part de la société mère</b>		<b>-990</b>	<b>134</b>
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	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat de la période</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>
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			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global de l'exercice</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		-1 371	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
<b>Résultat global consolidé</b>		<b>-1 371</b>	<b>103</b>

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

## CORRECTION D'ERREUR – MODIFICATION DU CAPITAL

Par Assemblée Générale Extraordinaire en 29 août 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	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		-1 371	103
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		154	150
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		2 854	0
Impôts différés		-626	76
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>1 012</b>	<b>330</b>
Var. stocks		1 258	1 540
Var. créances clients		1 700	2 060
Var. Autres actifs courants		477	-594
Var. dettes fournisseurs		-279	-4 208
Var. autres passifs courants		-3 274	-1 116
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>		<b>-118</b>	<b>-2 318</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>894</b>	<b>-1 988</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-448	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
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>-448</b>	<b>0</b>
Emprunts obtenus	7.16	0	2 600
Remboursements d'emprunts		-429	-695
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	15	60
Opérations sur actions propres		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>		<b>-414</b>	<b>1 965</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>32</b>	<b>-23</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>		<b>152</b>	<b>175</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	7.18	<b>184</b>	<b>152</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 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 annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2023.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2023, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

### **2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES**

La société « EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI » a procédé à l'émission d'obligations simples d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune, pour un montant nominal total de 2 600 000 euros portant intérêt à un taux fixe de 8,5% l'an et venant à échéance le 20 juillet 2024.

Cette émission fait partie d'autres opérations de même nature réalisées par d'autres entités du GROUPE EURASIA, au profit d'un souscripteur unique, représentant un total de financement de 35M€. Ces opérations sont accompagnées par la mise en place d'une fiducie en garantie des prêts octroyés.

### **2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Néant

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2023**

Néant.

## **Note 4. Règles et méthodes comptables**

### **4.1. DECLARATION DE CONFORMITE**

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 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 1 janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1 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 annuels



- 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 passifs sur IFRS 16 est non significatif, ces impôts différés n'ont pas été appréhendés dans les comptes consolidés
- Amendements IAS 12 Réforme fiscale internationale – Règles modèles Pilier 2. Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, cette réforme qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€ a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024. À ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en oeuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe. des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 et devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

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 ». Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée
- Amendements IFRS 16 Dette de loyer dans une transaction de cession-bail
- 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 31 décembre 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. **Depuis le 30 juin 2023, le Groupe EFI 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 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 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	31/12/2023		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%
<b>Entités fusionnées avec EFI en 2020</b>						
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 31 décembre 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 31 décembre 2023.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 Décembre 2022</b>	<b>22 074</b>
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 854
<b>Solde au 31/12/2023</b>	<b>19 220</b>

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
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	0	0	0	22 074	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				-2 854	-2 854
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	0	0	0	19 220	19 220

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
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>2 679</b>
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	448
Dotations	-154
Divers	0
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>2 973</b>

**7.4. STOCKS D'IMMEUBLES**

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2023	Provisions 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
stocks immobiliers	1 369		1 369	2 627
<b>Total des stocks</b>	<b>1 369</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>	<b>2 627</b>

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

- 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<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2023 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
<b>Stocks au 31/12/2022</b>	0	0	89	0	2 538	2 627
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks					-1 258	-1 258
<b>Stocks au 31/12/2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>1 279</b>	<b>1 369</b>

## 7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2023	Provisions 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>1 178</b>	<b>-623</b>	<b>556</b>	<b>2 266</b>
<b>Autres créances</b>	<b>23 898</b>	<b>0</b>	<b>23 898</b>	<b>24 375</b>
<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>803</i>		<i>803</i>	<i>976</i>
<i>Autres créances</i>	<i>23 095</i>		<i>23 095</i>	<i>23 383</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>16</i>
<b>Total des créances d'exploitation</b>	<b>25 076</b>	<b>-623</b>	<b>24 454</b>	<b>26 640</b>

## ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances  31/12/2023	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants		0			0
Stocks				1 369	1 369
Clients et comptes rattachés				556	556
Autres actifs courants			23 898		23 898
Trésorerie et équivalents	191				191
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>23 898</b>	<b>1 924</b>	<b>26 013</b>

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 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 31 décembre 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 de l'exercice 2023.

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

en nbre d'actions	31/12/2023	31/12/2022
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
<b>Nbre d'actions à la clôture</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

#### 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 31/12/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	9 440	8 480	8 480	0	960
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	7	0	0	0	7
Comptes courants	3 122	3 122	3 122	0	0
Dépôts de garantie	185	185	185	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>12 754</b>	<b>11 787</b>	<b>11 787</b>	<b>0</b>	<b>967</b>

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	9 440	9 440	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	7	0	7	0
Comptes courants	3 122	3 122	0	0
Dépôts de garantie	185	0	0	185
Autres dettes financières	0	0	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>12 754</b>	<b>12 562</b>	<b>7</b>	<b>185</b>

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

## 7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2023	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2022
Dettes sociales & fiscales	3 174	0	0	0	3 174	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	678	0	0	0	678	1 906
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	10
<b>Total des autres passifs</b>	<b>3 852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 852</b>	<b>7 126</b>

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

## ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2023	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 440			9 440
Fournisseurs	CA	570			570
Autres dettes	CA	3 852			3 852
<b>Total des passifs au 30/06/2023</b>	<b>0</b>	<b>13 862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 862</b>
CA : coût amorti					
JVR : juste valeur en résultat					

## 7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	883	2 729
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	2 099	892
Autres produits d'exploitation	0	0
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>2 982</b>	<b>3 621</b>

## 7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Charges externes	613	1 556
Impôts et taxes	326	373
<b>Total des autres charges</b>	<b>939</b>	<b>1 930</b>

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	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	351	212
Intérêts des comptes courants d'associés	-616	-377
Autres charges	0	-12
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>-265</b>	<b>-178</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>-265</b>	<b>-178</b>

## 7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Impôts exigibles	0	0
Impôts différés	-626	76
<b>Impôts</b>	<b>-626</b>	<b>76</b>

- Les déficits fiscaux existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.
- Les impôts différés passif proviennent pour 3 539 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 % à horizon 2022.

**7.13 RESULTAT PAR ACTION**

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	-990	134
Nombre d'actions ordinaires	67 555 919	67 555 919
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
<b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b>	<b>67 541 919</b>	<b>67 541 919</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,00</b>
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
<b>Résultat par action dilué</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,00</b>

**7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS**

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
<b>Décaissements sur investissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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**

Il n'y a pas eu de nouveaux financements 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	31/12/2023	31/12/2022
Banques actif	191	178
Banques passif	7	26
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>152</b>



## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
<b>Actifs non courants</b>				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	19 396	488	2 309	22 193
Autres actifs financiers	-4	2	0	-2
Impôts différés				0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>19 392</b>	<b>490</b>	<b>2 309</b>	<b>22 191</b>
<b>Actifs courants</b>				0
Stocks	0	1 369	0	1 369
Clients et comptes rattachés	638	125	-208	556
Autres actifs courants	422	-4	23 480	23 898
Trésorerie et équivalents	191	0	0	191
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 251</b>	<b>1 490</b>	<b>23 273</b>	<b>26 013</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 643</b>	<b>1 980</b>	<b>25 582</b>	<b>48 205</b>

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
<b>Capitaux Propres</b>				
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	21 960	507	1 876	24 343
Résultat part du Groupe	-1 751	467	294	-990
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>20 209</b>	<b>973</b>	<b>6 805</b>	<b>27 987</b>
Intérêts minoritaires	141	-114	0	27
<b>Total capitaux propres</b>	<b>20 350</b>	<b>860</b>	<b>6 805</b>	<b>28 014</b>
<b>Passifs non courants</b>				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	6 196	0	5 592	11 788
Impôts différés	2 990	0	0	2 990
Autres passifs non courants	0	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>9 186</b>	<b>0</b>	<b>5 592</b>	<b>14 777</b>
<b>Passifs courants</b>				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	966	1	0	967
Fournisseurs et comptes rattachés	-84	430	224	570
Autres passifs courants	748	701	2 403	3 852
<b>Total courants</b>	<b>1 655</b>	<b>1 131</b>	<b>2 627</b>	<b>5 413</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>31 191</b>	<b>1 991</b>	<b>15 023</b>	<b>48 205</b>

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 321	1 661	0	2 982
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1 258	0	-1 258
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-6	17	-175	-164
Dotations aux provisions d'exploitation	-27	0	0	-27
Autres charges	-540	-315	-85	-939
Juste valeur des actifs	-2 854	0	0	-2 854
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-2 106</b>	<b>105</b>	<b>-260</b>	<b>-2 261</b>
Charges Financières	-244	1	508	265
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-2 350</b>	<b>105</b>	<b>248</b>	<b>-1 997</b>
Impôts	579	0	46	626
<b>Résultat net de la période</b>	<b>-1 770</b>	<b>105</b>	<b>294</b>	<b>-1 371</b>

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

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

- Au 31 décembre 2023, EFI a une créance d'un montant de 20 707 461 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€	1 020
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	5 950
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
<b>Total</b>			<b>9 440</b>

## 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 <sup>2</sup>
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 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 »
  
- Ratio 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).

## TITRE 6 : RAPPORT DE GESTION

## **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2023**

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre société, à l'effet notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2023 de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (la « Société ») et du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (« Le Groupe ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe dudit exercice.

Lors de l'assemblée, vous seront également présentés les rapports des Commissaires aux Comptes, généraux et spéciaux.

Les rapports des Commissaires aux Comptes, le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social et sur le site de la Société dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Enfin, les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Les comptes annuels comme les comptes consolidés ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation retenues.

## **CHAPITRE 1 : LES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

### **I. ACTIVITE DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le compartiment C d'EURONEXT Paris. - Code ISIN FR0000061475- mnémonique : EFI

La société EURASIA FONCIÈRE 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.

### **II. ELEMENTS CHIFFRES RELATIFS AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2023**

#### **1. Les comptes sociaux de la SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI**

L'exercice clos le 31 décembre 2023 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **397 500 €** contre 1 383 894 € pour l'exercice précédent.

**√ Les produits d'exploitation se décomposent comme suit :**

<b>Nature</b>	<b>Exercice clos 31/12/2023</b>	<b>Exercice clos 31/12/2022</b>	<b>Exercice clos 31/12/2021</b>
Ventes de marchandises		892 040 €	
Production vendue de services	397 500 €	491 954 €	125 325 €
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		362 370 €	283 800 €
Gestion sociétés groupe			
Location entrepôts			
Location exonérée			
Travaux			
<b>Total</b>	<b>397 500 €</b>	<b>1 746 364 €</b>	<b>409 125 €</b>



La ventilation du chiffre d'affaires est la suivante :

Rubriques	01/01/2023	01/01/2022	Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
	12	12		
<b>Ventes de marchandises</b>		<b>892 040,00</b>	<b>(892 040,00)</b>	<b>-100,00</b>
707 Cession le havre		892 040,00	(892 040,00)	-100,00
<b>Production vendue de services</b>	<b>397 500,00</b>	<b>491 953,86</b>	<b>(94 453,86)</b>	<b>-19,20</b>
706 refacturation frais administration	482 500,00		482 500,00	
7061 Assistance gestion immobilisation filiale	190 000,00		190 000,00	
708 Extourne Fae Refacturation charges administrative	(275 000,00)	275 000,00	(550 000,00)	-200,00
7083 Locations diverses		2 468,15	(2 468,15)	-100,00
7088 Refacturation Eurasia frais emission Emprunt Absolute		214 485,71	(214 485,71)	-100,00
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>397 500,00</b>	<b>1383 993,86</b>	<b>(986 493,86)</b>	<b>-71,28</b>

ϕ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2023 à **617 012 €** dont 616 927 € relatif à des intérêts courus à recevoir, contre **474 252 €** au 31 décembre 2022 dont 472 006 € relatifs à des intérêts courus à recevoir.

√ **Les charges d'exploitation se décomposent de la manière suivante :**

Nature	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Variation de stocks</b>		1 480 836 €	
<b>Achat de matières premières</b>	95 €	15 766 €	
<b>Autres achats et charges externes</b>	196 793 €	572 609 €	395 242 €
<b>Impôts et taxes</b>	38 004 €	99 615 €	92 584 €
<b>Salaires et traitements</b>			262 €
<b>Charges sociales</b>		1 240 €	
<b>Dotation aux amortissements sur immobilisations</b>	175 000 €	175 000 €	91 000 €
<b>Dotation aux provisions sur actif circulant</b>			362 370 €
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>			

<b>Autres charges</b>			283 800 €
-----------------------	--	--	-----------

Le total des charges d'exploitation de l'exercice 2023 est de **409 891 €** contre 2 345 065 € au 31 décembre 2022

√ Le **résultat d'exploitation** au 31 décembre 2023 s'établi à **(12 391 €)** contre (598 701 €) au 31 décembre 2022

#### √ Résultat financier

Nature	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits financiers</b>	728 376 €	567 650 €	160 253 €
<b>Charges financières</b>	3 271 023 €	453 769 €	161 305 €

D'où un **résultat financier** de **(2 542 647 €)** au 31 décembre 2023, contre 113 881 € au 31 décembre 2022

**Le résultat courant avant impôts est porté à (2 555 038 €)** au 31 décembre 2023, contre **(484 820 €)** au 31 décembre 2022

#### √ Résultat exceptionnel :

Nature	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>	174 394 €	216 689 €	302 023 €
<b>Charges exceptionnelles</b>	24 338 €	531 566 €	755 871 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** au 31 décembre 2023 de **150 056 €** contre (314 877 €) au 31 décembre 2022

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **(46 254 €)** au 31 décembre 2023, contre (285 354 €) au 31 décembre 2022

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de (2 358 728 €)** au 31 décembre 2023, contre un résultat de (514 343 €) au 31 décembre 2022

#### √ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé à **0 €** au 31 décembre 2023, contre 330 000 € au 31 décembre 2022

Le poste « **autres créances** » s'est élevé à **23 008 610 €** au 31 décembre 2023, contre 23 088 455 € au 31 décembre 2022

## √ Passif

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé à **483 917 €** au 31 décembre 2023 contre 358 125 € au 31 décembre 2022

Le montant des **dettes obligataires** s'est élevé à **2 470 000 €** au 31 décembre 2023 idem au 31 décembre 2022

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé à **16 081 738 €** au 31 décembre 2023 à contre 17 643 026 € au 31 décembre 2022

Le montant des dettes fournisseurs s'élève à **223 632 €** au 31 décembre 2023 contre la somme de 375 332 € au 31 décembre 2022

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées à **1 945 155 €** au 31 décembre 2023 à la somme de contre 2 460 661 € au 31 décembre 2022

Les **autres dettes** s'élèvent à la somme de **108 131 €** au 31 décembre 2023 contre 95 844 € au 31 décembre 2022

### **2. Délai de paiement des fournisseurs et client**

- Délai de paiement fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC				223 632	223 632					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
<b>© Délais de paiement de référence utilisés</b>										

- Délai de paiement clients

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC				0	0					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
© Délais de paiement de référence utilisés										

### 3. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldent par **une perte de 2 358 728 €**, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau".

Poste « Report à nouveau »	2 053 114 €
Affectation du résultat	- 2 358 728 €
<b>Solde du Poste « Report à nouveau »</b>	<b>- 305 614 €</b>

### 4. Pénalités et droits

Pour rappel : la Société EFI a reçu un avis de mise en recouvrement le 28 mars 2022 rappelant les droits et pénalités assorties à l'absence de paiement des dettes fiscales relatives à l'exercice 2018. Pour rappel, le montant des droits et pénalités associées.

- Impôt sur les sociétés : 1 097 K€ de droits et 507 K€ de pénalités.

Aussi, la Société EFI a reçu un avis de mise en recouvrement le 28 mars 2022 rappelant les droits et pénalités assorties à l'absence de paiement des dettes fiscales relatives à l'exercice 2020. Pour rappel, le montant des droits et pénalités associées.

- Taxe sur la Valeur ajoutée : 941 K€ de droits et 122 K€ de pénalités.
- Cotisation foncière des entreprises : 35 K€ et 4 K€ de pénalités.

## **5. Le paiement des dividendes**

Il ne sera pas distribué de dividendes au cours de cet exercice.

## **6. Les distributions antérieures**

Il est rappelé qu'il n'y a pas eu de distributions de dividendes au cours des exercices antérieurs.

## **7. Les charges non déductibles fiscalement**

Il convient de noter des charges non déductibles d'un montant de **21 371 €** au titre de l'exercice 2023

## **8. Activité de la société en matière de recherche de et développement**

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023

## **9. Prise de participation et de contrôle**

Se référer au paragraphe : TITRE II, paragraphe 1

## **10. L'actionnariat de la société**

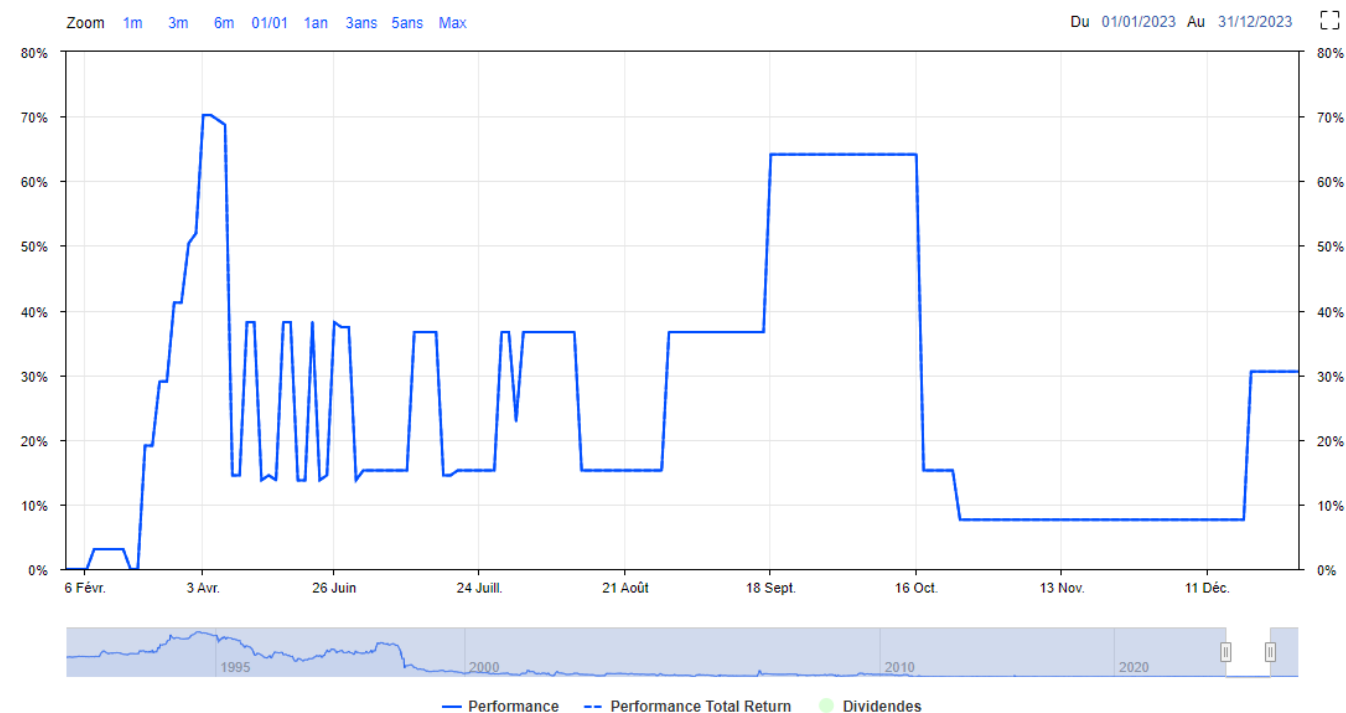
En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2023 :

	<b>Adresse</b>	<b>Nombre de titres*</b>	<b>% contrôle*</b>	<b>% d'intérêt*</b>
EURASIA GROUPE	6 rue Emile Reynaud 75019 PARIS FR	47367163	70.10 %	35.73 %
MORGAN LI INVESTMENT GROUP LTD (Soc)	721 NATHAN ROAD ROOM 701 7/F BELGIAN BANK BLDG KOWLOON, HONG KONG CN	20188756	29.88 %	15.23 %
		67 667 348	100 %	100 % PARTNERS en qualité de fiduciaire de la Fiducie ECLAIR

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

La Société EFI fait mention d'aucune transactions effectuées entre, d'une part, la société et ses principaux actionnaires et, d'autre part, la société et les membres de ses organes d'administration.

## **11. Place de cotation – Evolution du cours de bourse**



La performance "Total Return" intègre les versements de dividendes sur la période concernée, comme s'ils étaient réinvestis à 100%.

## **12. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre public**

En application de l'article L 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons ci-après les éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique.

Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

Il n'a été conclu aucun engagement de conservation des titres de la société dans le cadre des dispositions fiscales de faveur instituées par la loi dite « Loi Dutreil » du 1<sup>er</sup> août 2003.

Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux.

Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont les règles légales et statutaires.

La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

### **13. Les actions auto-contrôle**

Aucune société contrôlée par la Société ne détient une quelconque quotité de capital.

### **14. Nombre d'actions propres achetées au cours de l'exercice**

La Société n'a pas racheté ses propres actions au cours de l'exercice 2023

### **15. Délégations financières**

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2023

### **16. Règles et méthodes comptables**

En application du règlement ANC 2015-06 mis à jour par les règlements ANC n°2020-09 du 04 décembre 2020 et suivants, les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du plan comptable général.

Les conventions général comptable ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

### **17. Les risques opérationnels juridiques et financiers**

#### **a. Risques liés au non-renouvellement des baux**

Le Groupe ne peut exclure, qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisiront de ne pas renouveler le contrat de bail qu'ils ont conclu avec le Groupe. Le Groupe considère cependant que les relations privilégiées qu'il entretient avec les locataires du Groupe constituent un élément clef dans sa stratégie pour lui permettre d'assurer le renouvellement des baux arrivés à échéance.

#### **b. Risques liés au non-paiement des loyers**

En présence d'un locataire en difficulté de paiement, le propriétaire doit faire face à des frais de relance, d'huissiers, d'avocats qui sont récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le propriétaire doit faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

Compte tenu de la politique de diversification de la société et du nombre important de locataire le taux d'impayé ne réduit pas la rentabilité de l'entreprise et n'impacte que faiblement le chiffre d'affaires.

#### **c. Risques de dépendances de certains clients**

La Société a pour volonté de détenir un portefeuille d'actifs situés sur la couronne Nord de Paris sur des axes à forte commercialité (Aubervilliers, La Courneuve, Stains, etc.) ou en province comme sur la commune de LE HAVRE et loués (ou sous loués) à de nombreuses sociétés après fractionnement de l'actif immobilier en de nombreux lots. Aucun des clients de la Société ne représente ainsi une part importante des revenus locatifs bruts de la Société. Il n'existe donc pas de dépendance vis-à-vis des clients.

d. Risques de dépendances à certains bailleurs

La Société maîtrise la dépendance pouvant exister avec des bailleurs auprès desquels elle loue des actifs immobiliers.

e. Risques liés à la commercialisation de certains actifs

La Société assure directement la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient en propre afin de les louer et qu'elle loue à d'autres sociétés foncières dans le but de les sous-louer. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau des loyers souhaités. Les rendements locatifs des actifs pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux susceptibles de devenir disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société. Le risque commercial dépend de la capacité commerciale pour d'autres acteurs de formuler des propositions concurrentes en termes de localisation et de rapport qualité-prix.

f. Risques liés au non-respect par les locataires de leurs obligations

Les mesures mises en œuvre par la Société pour s'assurer que les locataires satisfont et satisferont aux réglementations qui leurs sont applicables se décomposent comme suit :

- Lors de la première mise en exploitation : Toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de « due diligence » complet portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.
- En cours de vie de l'actif : Les attestations d'assurance des locataires sont exigées. Une veille réglementaire est assurée par la Société afin de s'informer de l'évolution des réglementations. Des visites aléatoires des actifs sont régulièrement effectuées afin d'identifier le cas échéant des manquements éventuels aux réglementations. En cas de relocation, toutes les obligations seront transmises par le bail au locataire, un suivi du respect de celles-ci sera effectué, notamment en cas de travaux par le locataire. EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS assure en outre des visites périodiques des immeubles (au moins une fois par an).

g. Risques liés à la réglementation des baux et à leurs non-renouvellement

La Société et son groupe devront se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre la Société et son groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son futur portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

Dans le cours normal de ses activités, la Société et son groupe pourront être impliqués dans des procédures judiciaires. De plus, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux d'habitation professionnels ou commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourra avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de la Société et de son groupe, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

h. Risques liés à l'activité immobilière

Ils regroupent les aléas liés aux obtentions d'autorisations d'exploitations commerciales et de permis de construire et à leurs recours éventuels, et également les risques opérationnels de la construction et de la commercialisation. Les projets d'investissements immobiliers doivent être soutenus par des dossiers préparatoires comprenant notamment une



étude de marché, le programme commercial, la stratégie de financement, les prévisions de coût de revient et de marge, ces éléments devant être actualisés au fur et à mesure de l'avancement des projets.

Le Groupe est exposé au risque de variation de la valorisation de son patrimoine immobilier. Celle-ci est liée, d'une part, à ses relations avec ses partenaires opérationnels ou financiers et, d'autre part, à l'environnement économique, en particulier : liquidité des actifs, valeurs locatives, taux d'intérêt, taux de capitalisation, quotité et conditions des financements.

Le Groupe est ainsi dépendant de la qualité des prestations fournies par ses partenaires ainsi que de leur situation financière. L'analyse approfondie des investissements immobiliers, quel que soit leur degré de maturité, peut conduire le cas échéant à modifier la stratégie de développement ou l'horizon d'investissement.

Dans le cadre d'éventuelles cessions immobilières, le Groupe peut être amené à fournir des garanties usuelles, d'actif et de passif et des garanties locatives

#### i. Risque de taux d'intérêts

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. Toutefois, le risque en l'espèce reste limité, le Groupe EFI et ses filiales n'ayant souscrit à date que des emprunts à taux fixe.

#### j. Risque de change

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires en France et paye la totalité de ses dépenses en euros. Elle n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

#### k. Assurance et couverture de risques

L'ensemble des actifs détenus par la Société est assuré et bénéficie de polices adaptées aux caractéristiques propres de chaque actif. Ces assurances sont souscrites par chaque entité propriétaire.

Pour la plupart des risques, la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a signé les clauses de renonciation à recours réciproques.

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

A la connaissance de la Société, il n'y a pas de risques significatifs non assurés.

#### l. Risque de liquidité

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, les sociétés du Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS 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.

Il est précisé qu'il n'existe pas d'instrument de couverture.

#### m. 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 leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classés en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13.

Conformément à IFRS 13, des données suivantes ont impacté la juste valeur des immeubles de placement :

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m <sup>2</sup>
Max	8,53%	255
Min	6,41%	50
Moy. pondérée	7,60%	139,76

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

n. Risque lié aux respects des ratios financiers.

L'emprunt auprès de la Banque de SAAR'LB 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 égale à 170% - Ce ratio est le résultat des loyers HT et HC devant être obtenus de l'exploitation divisé du montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt, en ce compris les intérêts et amortissement de la période.
- Ratio 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 liée au respect de ratios financiers (ou covenants).

## **18. Valeur et principe d'action**

La Direction Générale d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS rappelle régulièrement aux managers du Groupe les valeurs de celui-ci et explicite les principes d'action à mener à l'égard des clients, des actionnaires, des collaborateurs, des fournisseurs et des concurrents, ainsi qu'à l'égard de l'environnement.

Il rappelle également un certain nombre de principes de comportement individuel que chacun se doit de respecter.

Une sensibilisation aux principes d'action et aux principes de comportement individuel est périodiquement relayée par l'ensemble de la ligne managériale auprès des équipes.

Les principes et règles de déontologie boursière font l'objet d'un rappel régulier destiné à mobiliser l'attention des collaborateurs et des administrateurs du Groupe sur les principes et règles en vigueur en la matière et la nécessité de s'y conformer scrupuleusement, ainsi que sur certaines mesures préventives (en particulier, l'existence de périodes d'interdiction d'opérer sur les titres du Groupe pour les « initiés permanents »).

## **19. Dispositif du contrôle interne**

Les dispositifs du contrôle interne sont développés au sein du rapport du contrôle interne.

Il n'y a pas de modification depuis l'exercice précédent.

Ainsi, plus généralement, la Société EFI s'adosse sur les équipes opérationnelles de la SA EURASIA GROUPE tant les services financiers, juridiques et comptables.

Elle s'appuie aussi sur les compétences externes qu'elle emploie, notamment celle du Cabinet GESTIA COMPTABLE pour l'établissement des comptes sociaux et de la Société AURAFI pour la l'établissement des comptes consolidés.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a adopté également les procédures de contrôle interne pour :

- Le processus de gestion locative
- Le processus de contrôle interne au niveau opérationnel
- Le processus de reporting
- Le processus de contrôle de dépenses
- Le processus de conservation des actifs
- Le processus d'audit et de suivi juridique
- Le processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la société et son statut de société cotée

## **20. Procédure spécifique du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Cette procédure est détaillée au sein du rapport du contrôle interne.

Elle repose sur 3 niveaux :

- La comptabilité établie par les collaborateurs
- La vérification faite par un cabinet extérieur
- Les comptes sociaux établis par un autre cabinet externe.

## **21. Procédure de gestion des risques**

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à son activité, ses moyens et son organisation.

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

## **22. Prêt inter-entreprise**


Nous vous indiquons que la Société n'a consenti aucun prêt entrant dans le cadre du dispositif prévu aux articles L511-6, 3 bis et suivants du Code monétaire et Financier.

## **23. Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles.**

Nous vous informons que la Société n'a fait l'objet d'aucune sanction telle que visée à l'article L462-2, I, al.5 du Code de Commerce

## **24. Liste des mandats sociaux.**

Date de 16/07/2024

<b>Hsueh ShengWANG</b> 5 rue Jean Monnet 95880 ENGHIEEN LES BAINS	
Nationalité : Française	
Né le: 09/02/1965 à ZHEJIANG	
Etat civil:	

## **Détentions**

Société	SIRET	Capital social	Catégorie de titres	Quantité	% contrôle	% d'intérêt
EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Actions	2113233	27.90 %	26.68 %
EURASIA MEDIA		20 000.00 euros	Actions	5000	25.00 %	25.00 %
FONDS D		10 000.00 euros	PROPRIETE	900	90.00 %	90.00 %
FAMILI LI		10 000.00 euros	Parts sociales	299	74.75 %	74.75 %
TOP ARCHI		5 000.00 euros	Actions	120	24.00 %	24.00 %
BONY SAS		1 000.00 euros	Actions	71	71.00 %	71.00 %
SOCIETE DES TUBES		306 647.00	Actions	5	0.02 %	0.02 %
SCCV EIFFEL		2 000.00 euros	Parts sociales	1	1.00 %	1.00 %
EURASIA FONCIERE	328718499000	1 680 264.48	Actions	1	0.00 %	0.00 %

EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Droit de vote simple	0	27.90 %	26.68 %
----------------	--	--------------	----------------------	---	---------	---------

## Mandats

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction	Date d'échéance
BONY		Gérant	24/01/2012	
BONY A		Gérant	01/02/2017	
BONY SAS		Président	30/07/2019	13/02/2020
CENTRE EURASIA		Gérant	20/10/2011	
COSMOD PARIS		Président	17/03/2021	
EURASIA ASSET MANAGEMENT		Président	01/12/2016	
EURASIA GESTION PATRIMOINE	751237025000 3	Gérant	07/02/2014	
EURASIA GROUPE		Directeur général	01/01/2000	31/12/2026
EURASIA GUYANCOURT FIANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA INVESTISSEMENT 1		Président	31/01/2023	
EURASIA LA BOISSE FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA LISSES FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA LOCATION	883382418000	Président	07/05/2020	

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction	Date d'échéance
EURASIA MEDIA GROUPE		Président	23/04/2020	
EURASIA MEYLAN FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA PATRIMOINE		Président	15/07/2014	
EURASIA PESSAC FINANCE		Gérant	23/11/2006	
EURASIA PROPERTY MANAGEMENT		Gérant	28/01/2022	
EURASIA SAINT ETIENNE FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA STAINS		Président	08/11/2022	
EURASIA TOURS FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA TV		Président	05/04/2013	
EURORAISER		Président	07/11/2022	
FAMILI LI		Gérant	13/07/2007	
FONDS D'INVESTISSEMENT BG		Gérant	28/07/2009	
H.D		Gérant	23/01/2013	
HERALD BLANC MESNIL		Gérant	28/03/2017	
HOTEL EURASIA ORLY		Président	26/07/2016	
HOTELIERE PARIS VILLETTE		Président	02/12/2020	
LES RIVES DE PUBLIER		Président	11/01/2023	
LES RIVES DE THONON		Président	11/01/2023	
MG FERRY		Gérant	15/03/2022	
RIWA		Gérant	27/07/2005	
SCCV EIFFEL FLOQUET		Gérant	25/07/2023	
SCCV LE MESNIL		Gérant	27/05/2021	
SCCV VILLA VITELLE		Gérant	11/03/2021	
SCCVRESIDENCE EIFFEL		Gérant	02/04/2021	
SCI DES HEVEAS		Gérant	08/04/2021	
SCI ZAK		Gérant	24/12/2020	
SIPE		Président	07/03/2022	
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL		Président du Conseil d'administration	13/09/2018	31/08/2027
TOUR DE LA VILLETTE		Gérant	31/01/2022	
TOUR DU FORUM		Président	20/11/2019	
TRANSPLEX		Gérant	03/02/2009	
VELETECH		Président	07/07/2016	
VILLAGE EIFFEL	904304607000	Gérant	12/10/2021	
VILLETTE 1		Président	31/01/2023	

## **25. Perspectives.**

Le groupe poursuit son activité de foncière.

A date, des perspectives de développement en promotion immobilière sont à l'étude.

Plus ample développement sera fait sur le rapport du premier semestre 2023

## **26. Social**

Comme les années précédentes, la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI n'emploie pas de personnel, les activités du Groupe étant assuré par les équipes de EURASIA GROUPE.

## **27. Actionnariat salarié**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, aucun salarié de la Société ou des sociétés du Groupe, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce ne détenait de part du capital, dans le cadre d'une gestion collective.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, il n'existait dans le capital de votre Société aucune action détenue dans le cadre d'une gestion collective par le personnel de la Société.

## **28. Evènements marquants depuis la clôture de l'exercice.**

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2023 est débiteur pour un montant de 20 707 461 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2022 ledit poste était débiteur dans nos comptes pour un montant de 20 458 169 €

Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2023 est créditeur dans nos comptes pour un montant de 3 121 780 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis.

Au 31 décembre 2022 ledit poste était créditeur dans nos comptes pour un montant de 3 060 569€

Concernant la filiale BONY, il convient de noter que le concours accordé par SARRLB venant à échéance le 30 juin 2022 a fait l'objet d'une prorogation pour 36 mois.

Qu'en date du 17 mai 2024, le collège des commissaires aux comptes a fait connaître son inquiétude sur la pérennité de l'entreprise constant :

- Que la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT possède à son actif une créance envers son principal actionnaire un montant net comptable de 22 437 461 €
- Qu'au cours de l'audit des commissaires aux comptes, le collège n'a pas obtenu d'éléments probants permettant de les assurer de la valeur recouvrable de la créance
- Que compte tenu de l'importance de la créance et de son risque de non-recouvrement, le collège ne pouvait apprécier la continuité de l'exploitation.

C'est pourquoi par deux courriers en date du 05 juin 2024 puis du 10 juin 2024, la Société EFI a fait savoir au collège :

- Que la créance de EFI auprès d'EURASIA n'était sans contexte, nullement obérée ;
- Que la poursuite de l'exploitation de la Société EFI ne dépend nullement de la réalisation et du bon remboursement de la créance,
- Enfin, que les Sociétés EFI et EURASIA GROUPE ont fixé par un avenant à la convention de trésorerie initiale les modalités de remboursement de ladite créance (annexe 11), en les termes :

(...) *remboursement de sa dette à hauteur de 22.437.461 € selon les modalités ci-après :*

- 50% de la dette au plus tard le 30 juillet 2024 ;
- 25% de la dette au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- Le solde de la dette augmentée des intérêts échus au plus tard le 30 mars 2025. »

Que mention faite qu' « à défaut de remboursement d'une seule échéance, les parties conviennent de déprécier la créance pour constater des difficultés de la EFI de recouvrir son compte courant auprès de la SA EURASIA GROUPE ».

Que les Sociétés EURASIA GROUPE et EFI ont consenti par avenant en date du 30 juillet 2024 de proroger les délais de remboursements en les termes :

« La SA EURASIA GROUPE procède au remboursement de sa dette à hauteur de 22.437.461 € selon les modalités ci-après :

- 50% de la dette au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- 25% de la dette au plus tard le 30 mars 2025 ;
- Le solde de la dette augmentée des intérêts échus au plus tard le 30 juin 2025.

*A défaut de remboursement d'une seule échéance, les parties auront le choix de :*

- Proroger les délais ci-avant énoncés ;
- D'accepter la cession d'un actif propriété de la SA EURASIA GROUPE au profit de la SA EFI en contrepartie de sa créance.
- Déprécier la créance pour constater des difficultés de la EFI de recouvrir son compte courant auprès de la SA EURASIA GROUPE.

## **Emprunt et charges ABSOLUTE**

§ Suite à des évènements survenus en 2023 avec certains créanciers financiers, de nombreuses échéances ont lieu à court terme :

√ 52 M€ de dettes financières au 31/12/2023 sont à échéance en 2024. A cela, viendra s'ajouter 5 M€ d'intérêts 2024.

√ 15 M€ de dettes financières au 31/12/2023 sont à échéance en janvier 2025.

§ Pour faire face à ces échéances :

√ Un moratoire a été accepté par les créanciers

√ Le groupe a mis en œuvre un plan de cessions dont 27,2 M€ ont été réalisées à fin septembre :

- 8,7 M€ en date du 04/07/2024 du bien 57 rue de la Haie Coq à AUBERVILLIERS sur TRANSPLEX ;
- 9,8 M€ en date du 25/09/2024 du bien 100 Bld Felix Faure à AUBERVILLIERS sur EURASIA GROUPE ;
- 8,7 M€ en date du 01/08/2024 du bien 20, rue du Parc, à LE BLANC MESNIL sur RESIDENCE EIFFEL.

√ Le groupe est en cours de négociations pour des cessions complémentaires. A ce titre, des promesses de ventes sont signées à fin septembre pour un total de 28,6 M€ (10,6 M€ en date du 02/08/2024 du bien 6 rue de Verdun à LE BOURGET et 18 M€ en date du 06/05/2024 du bien 5, Rue du Parc à LE BLANC MESNIL).

√ Le groupe est en cours de négociations pour un refinancement de la dette permettant le remboursement de créanciers et d'avoir les fonds nécessaires pour les investissements à prévoir sur le projet TLV (environ 25 M€).

## 29. Conventions réglementées

Aucune convention réglementée ne sera soumise cette année à l'approbation de la prochaine assemblée générale. Pour parfaite information, on rappellera les conventions anciennes s'appliquant sur l'exercice, à savoir :

**Personnes concernées :** Monsieur **WANG Hsueh Sheng**, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE, société actionnaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote.

**Modalités :** une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2021.

Au 31/12/2022, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 20 458 168,81 Euros.

Au 31/12/2023, EFI a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 596 801 €.

**Nature et objet : convention de gestion de trésorerie EFI et ses filiales:**

**Personnes concernées :** Monsieur **WANG Hsueh Sheng**, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Gérant des sociétés :

SNC BONY SNC BONY A SCCV HD

SNC JARDIN DU BAILLY

SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (ex ZEN REAL ESTATE)

**Modalités :** une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 31 décembre 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 31 décembre 2014 entre la société EFI et les sociétés filiales, sociétés bénéficiaires des apports de trésorerie au taux de 1% depuis 31/12/2021.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2023 :

<b>SCCV HD</b>	Créiteur	50 117 Euros
<b>SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE</b>	Débiteur	9 481 279 Euros
<b>SARL BONY A</b>	Débiteur	2 946 528 Euros
<b>SNC BONY</b>	Créiteur	327 867 Euros
<b>SNC JARDIN DU BAILLY</b>	Débiteur	488 449 Euros

Au 31/12/2023, EFI a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

<b>SCCV HD</b>	Charge	834 Euros
<b>SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE</b>		207 095 Euros
<b>SARL BONY A</b>	Charge	86 511 Euros
<b>SNC JARDIN DU BAILLY</b>	Produit	18 296 Euros
<b>SNC BONY</b>	Charges	1 830 Euros

**Nature et objet : convention avec la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote**

**Personnes concernées :** La société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire de la société EFI détenant plus de 10% des droits de vote.

**Modalités :** aux termes d'un procès-verbal en date du 7 décembre 2012, le conseil d'administration de la société s'est réuni afin d'autoriser la mise en place d'une convention d'apport en compte courant non rémunérés entre la société et la société



MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED. Suite à un protocole de prêt en date du 1<sup>er</sup> août 2018, les avances et prêts sont rémunérés au taux de 1.5% par an, actualisé au taux de 2% maximum selon avenant. Au 31/12/2023, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 3 121 779 Euros.

### **30. Impact social et environnemental**

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS s'est engagé, en accord avec ses filiales et partenaires, à prendre les problématiques environnementales en compte dans la conception de ses projets.

Cet engagement pour un développement durable se traduit par la définition d'objectifs visant à :

- Concevoir et construire en vue d'une meilleure qualité de vie et dans le respect des standards et normes les plus rigoureuses ;
- Participer à la réduction des impacts environnementaux des ouvrages bâtis, notamment dans le domaine de l'énergie.

À ce titre, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS soutient ses partenaires promoteurs, constructeurs dans leur démarche de Haute Qualité Environnementale dite « HQE ».

Cette démarche ambitieuse doit être enclenchée dès la conception des projets en imaginant des espaces de vie bien insérés dans leur environnement architectural et leur patrimoine historique.

L'impact de l'activité d'EURASIA GROUPE est analysé en annexe, dans le rapport social et environnemental

## **CHAPITRE II : LES COMPTES CONSOLIDES DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT**

### **I. Patrimoine au 31 Décembre 2023**

Au 31 Décembre 2023, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **50 % du capital de la SCCV HD** qui est propriétaire de :
  - De parkings à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
  - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m<sup>2</sup> ;
- **97,75% de la SARL BONY A**, laquelle détient :
  - Un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié 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 ;
- **100% du capital de la SNC « Les Jardins du Bailly »** qui est propriétaire :
  - D'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements, avec une queue de programme de 4 appartements achevés.
- Un terrain libre de toute construction, les bâtiments ayant été démolis au cours de l'exercice 2022.
- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE**, laquelle est :
  - Propriétaire de 33,33% des parts sociales de la **SARL AREA IMMO**

### **II. Analyse de l'activité**

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **2 982 k€** au 31 décembre 2023 contre 3 621 k€ au 31 décembre 2022

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	883 k€	2 729 k€	2 136 k€
Vente programme VEFA	2 099 k€	892 k€	0 k€
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>2 982 k€</b>	<b>3 621 k€</b>	<b>2 136 k€</b>

#### *1. Activité de promotion et vente immobilière*

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 décembre 2023 à **1 369 K€**, contre 2 627 K€ au 31 décembre 2022

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2023	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
Stocks immobiliers	1 369		1 369	2 627
<b>Total des stocks</b>	<b>1 369</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>	<b>2 627</b>

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

- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à Saint-Vrain) ;
- La SNC BONY

Les variations des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2023 s'analysent 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					- 1 258	- 1 258
Stocks au 31/12/2023	0	0	89	0	1 279	1 369

## 2. Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Total bilan</b>	<b>48 205</b>	<b>54 194</b>	<b>57 370</b>
<b>Total des capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>27 987</b>	<b>28 980</b>	<b>28 847</b>
<b>Total passif non courant</b>	<b>14 777</b>	<b>16 100</b>	<b>14 076</b>
<b>Produit des activités ordinaires</b>	<b>2 982</b>	<b>3 621</b>	<b>2 136</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-2 261</b>	<b>2</b>	<b>14</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>- 1 997</b>	<b>179</b>	<b>-247</b>
<b>Résultat net part de la Société mère</b>	<b>- 990</b>	<b>134</b>	<b>-46</b>
<b>Résultat par action (67.667.348 actions)</b>	<b>- 0.02</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## 3. Evolution des immeubles de placement

EFI est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à des contrats de location-financement

La valeur de ses immeubles de placement s'élève à **19 220 k€** au 31 décembre 2023, contre 22 074 k€ au 31 décembre 2022

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>22 074</b>
Acquisitions	0
Cessions	0
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 2 854
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>19 220</b>

### **III. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2023**

Aucun fait significatif

### **IV. Faits marquants post clôture.**

Qu'en date du 17 mai 2024, le collège des commissaires aux compte a fait connaitre son inquiétude sur la pérennité de l'entreprise constant :

- Que la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT possède à son actif une créance envers son principal actionnaire un montant net comptable de 22 437 461 €
- Qu'au cours de l'audit des commissaires aux comptes, le collège n'a pas obtenu d'éléments probants permettant de les assurer de la valeur recouvrable de la créance
- Que compte tenu de l'importance de la créance et de son risque de non-recouvrement, le collège ne pouvait apprécier la continuité de l'exploitation.

C'est pourquoi par deux courriers en date du 05 juin 2024 puis du 10 juin 2024, la Société EFI a fait savoir au collège :

- Que la créance de EFI auprès d'EURASIA n'était sans contexte, nullement obérée ;
- Que la poursuite de l'exploitation de la Société EFI ne dépend nullement de la réalisation et du bon remboursement de la créance,
- Enfin, que les Sociétés EFI et EURASIA GROUPE ont fixé par un avenant à la convention de trésorerie initiale les modalités de remboursement de ladite créance (annexe 10), en les termes :

*(...) remboursement de sa dette à hauteur de 22.437.461 € selon les modalités ci-après :*

- 50% de la dette au plus tard le 30 juillet 2024 ;
- 25% de la dette au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- Le solde de la dette augmentée des intérêts échus au plus tard le 30 mars 2025. »

*Que mention faite qu' « à défaut de remboursement d'une seule échéance, les parties conviennent de déprécier la créance pour constater des difficultés de la EFI de recouvrer son compte courant auprès de la SA EURASIA GROUPE ».*

Que les Sociétés EURASIA GROUPE et EFI ont consenti par avenant en date du 30 juillet 2024 de proroger les délais de remboursements en les termes :

*« La SA EURASIA GROUPE procède au remboursement de sa dette à hauteur de 22.437.461 € selon les modalités ci-après :*

- 50% de la dette au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- 25% de la dette au plus tard le 30 mars 2025 ;
- Le solde de la dette augmentée des intérêts échus au plus tard le 30 juin 2025.

A défaut de remboursement d'une seule échéance, les parties auront le choix de :

- Proroger les délais ci-avant énoncés ;
- D'accepter la cession d'un actif propriété de la SA EURASIA GROUPE au profit de la SA EFI en contrepartie de sa créance.
- Déprécier la créance pour constater des difficultés de la EFI de recouvrer son compte courant auprès de la SA EURASIA GROUPE.

## **Emprunt et charges ABSOLUTE**

§ Suite à des événements survenus en 2023 avec certains créanciers financiers, de nombreuses échéances ont lieu à court terme :

√ 52 M€ de dettes financières au 31/12/2023 sont à échéance en 2024. A cela, viendra s'ajouter 5 M€ d'intérêts 2024.

√ 15 M€ de dettes financières au 31/12/2023 sont à échéance en janvier 2025.

§ Pour faire face à ces échéances :

√ Un moratoire a été accepté par les créanciers

√ Le groupe a mis en œuvre un plan de cessions dont 27,2 M€ ont été réalisées à fin septembre :

- 8,7 M€ en date du 04/07/2024 du bien 57 rue de la Haie Coq à AUBERVILLIERS sur TRANSPLEX ;
- 9,8 M€ en date du 25/09/2024 du bien 100 Bld Felix Faure à AUBERVILLIERS sur EURASIA GROUPE ;
- 8,7 M€ en date du 01/08/2024 du bien 20, rue du Parc, à LE BLANC MESNIL sur RESIDENCE EIFFEL.

√ Le groupe est en cours de négociations pour des cessions complémentaires. A ce titre, des promesses de ventes sont signées à fin septembre pour un total de 28,6 M€ (10,6 M€ en date du 02/08/2024 du bien 6 rue de Verdun à LE BOURGET et 18 M€ en date du 06/05/2024 du bien 5, Rue du Parc à LE BLANC MESNIL).

√ Le groupe est en cours de négociations pour un refinancement de la dette permettant le remboursement de créanciers et d'avoir les fonds nécessaires pour les investissements à prévoir sur le projet TLV (environ 25 M€).

## **V. Evolution prévisible du Groupe et perspective d'avenir.**

Le Groupe entend se dessaisir de son terrain à Saint-Vrain et poursuivre son désendettement.

## **VI. Activité en matière de recherche et de développement.**

Néant

## VII. Endettement et trésorerie du groupe

### 1. Endettement

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'€	Solde 31/12/2023	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + 5 ans	Partie courante
Emprunts bancaires et obligataires	9 440	8 480	8 480	0	960
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	7	0	0	0	7
Comptes courants	3 122	3 122	3 122	0	0
Dépôt de garantie	185	185	185	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>12 754</b>	<b>11 787</b>	<b>11 787</b>	<b>0</b>	<b>967</b>

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

#### Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2023	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante	Solde 31/12/2022
Dettes sociales & fiscales	3 174	0	0	0	3 174	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	678	0	0	0	678	1 906
Produits constatés d'avance		0	0	0		10
<b>Total des autres passifs</b>	<b>3 852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 852</b>	<b>7 126</b>

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

#### Analyse des passifs financiers et non financiers

En milliers d'€	Catégorie	Coût amorti	Juste valeur en K propres	Juste valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 440			9 440
Fournisseurs	CA	570			570
Autres dettes	CA	3 852			3 852

<b>Total des autres passifs</b>		<b>13 862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 862</b>
---------------------------------	--	---------------	----------	----------	---------------

## 2. Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2023, s'analyse ainsi

<b>Détail de la trésorerie en milliers d'euros</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Banque actif	191	178
Banque passif	7	26
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>152</b>

### **CHAPITRE III : ARRETE DES COMPES**

Les administrateurs de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS se sont réunis le 29 octobre 2024 pour arrêter les comptes sociaux annuels ci-après annexés.

Vos Commissaires aux comptes relatent dans leur rapport général, l'accomplissement de leur mission.

Votre Conseil d'administration vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à Paris,

Le 14 octobre 2024

Le Président



# TITRE 7 : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## TITRE 8 : RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, al. 6 du Code de commerce, il vous est rendu compte, aux termes du présent rapport, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (Titre 1) ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par et au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Ce rapport vous présente également les informations et renseignements énumérés aux alinéas 7, 8 et 9 de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil d'administration préalablement à sa présentation au Conseil lors de la réunion du 28 octobre 2024 au cours de laquelle il a été approuvé.

**I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La composition du Conseil d'administration à la date du présent rapport est la suivante :

<b>NOM</b>	<b>Durée du mandat</b>	<b>Fonction principale exercée dans la Société</b>	<b>Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années</b>
<b>M. WANG Hsueh Sheng</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE jusqu'au 30 Juin 2017</i>  <i>A compter du 30 Juin 2017 : Président du Conseil d'Administration</i>  <i>Président ou Gérant des sociétés dont la liste figure au point 22.</i>
<b>Mme WANG Meihua</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GROUPE</i>
<b>Mlle Sandrine WANG</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 13.09.2019, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GROUPE</i>

<b>M. Chun WANG</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat
<b>M. Ken WANG</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont les suivantes :

<b>Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé</b>
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA,</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Président ou Gérant des sociétés suivantes : suivant liste figurant au point 22 supra</i>
Mme WANG Meihua	<i>Sans mandat</i>
M. Chun HUANG (Administrateur indépendant)	<i>Gérant ELIANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</i>

Au regard des dispositions légales, aucun administrateur n'est en situation de cumul de mandat.

## **II- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL**

### ➤ Missions du Conseil administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

### ➤ Convocation des administrateurs

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 14 des statuts de la Société.

### ➤ Information des administrateurs

Préalablement aux réunions du Conseil, les administrateurs reçoivent les documents nécessaires en fonction de l'ordre du jour.

Hors séances du Conseil, les membres reçoivent régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société que le Président Directeur Général juge utile de leur communiquer.

#### ➤ Comités spécialisés mis en place au sein du Conseil d'administration

Le Comité d'audit a été mis en place, par décision du Conseil d'Administration en date du 28 Décembre 2017, conformément à l'article L 823-19, II-1° à 7° du Code de commerce, et ce afin de :

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- Emettre une recommandation au conseil d'administration sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale et émettre une recommandation à ce conseil lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé ;
- Suivre la réalisation par le commissaire aux comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du H3C consécutives aux contrôles réalisés par lui ;
- S'assurer du respect par le commissaire aux comptes des conditions d'indépendance (art. L 822-11 s.) ; le cas échéant, prendre les mesures nécessaires) ;
- Approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes ;
- Rendre compte régulièrement au conseil d'administration de l'exercice de ses missions ;
- Rendre également compte à cet organe des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Au cours de ce même conseil d'Administration, ont été nommé, compte tenu de leur compétences particulières en matière financière et comptable, en qualité de membres pour la durée de leur mandat d'administrateur :

- Monsieur Ken WANG
- Monsieur Chun HUANG, en qualité de Président et membre indépendant.

#### ➤ Conditions d'organisation des travaux du conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit sur convocation de son Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration est un organe collégial, ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et de la spécificité de son activité, le Conseil d'administration n'a pas jugé nécessaire de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de son fonctionnement.

#### ➤ Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par la Société, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'administration.

Si le Conseil d'administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, ses membres doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

#### ➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni en séance plénière à 3 reprises avec un taux de participation moyen de 75%.

➤ Comptes rendus des séances

Les délibérations du Conseil administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits informatiquement

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président, par le Directeur Général ou par tout délégué mandataire dûment habilité à cet effet.

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les fonctions de Directeur Général sont actuellement assumées par le Président du Conseil d'administration.

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

En dehors des limitations imposées par la loi et les règlements, aucune limitation particulière n'a été apportée par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

### **III. ARRETE DES COMPTES**

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2023. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 15 décembre 2024, à savoir :

- Présentation par le Conseil d'Administration du rapport de gestion sur la Société et son groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Présentation par le Conseil du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des Conventions visées à articles L. 225-38 du Code de Commerce et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Affectation du résultat ;
- Quitus aux administrateurs ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce ;
- Approbation des informations relatives à la rémunération des administrateurs en application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce ;
- Approbation des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de Commerce ;

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 28 octobre 2024, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

Le Conseil d'administration a pris connaissance de l'activité du groupe ainsi que de l'état de l'endettement et des financements disponibles de la Société.

Le Conseil d'administration a également et régulièrement été informé de l'activité de la Société et de ses filiales.

## TITRE 9 : RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL



## TITRE 10 : ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTION

- Présentation par le Conseil d'Administration du rapport de gestion sur la Société et son groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Présentation par le Conseil du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des Conventions visées à articles L. 225-38 du Code de Commerce et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Affectation du résultat ;
- Quitus aux administrateurs ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce ;
- Approbation des informations relatives à la rémunération des administrateurs en application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce ;
- Approbation des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de Commerce ;

### **POUVOIRS**

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

## **PROJETS DE RESOLUTIONS A SOUMETTRE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**

**Première résolution** : *(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 et approbation des charges non déductibles fiscalement)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2022, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître un (e) \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulés ne comprennent aucune dépense non déductible fiscalement et visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

**Deuxième résolution** : *(Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2022, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ K€ euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Troisième résolution** : *(Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées qu'elles soient nouvelles ou qu'elles se soient poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; Enfin, l'Assemblée Générale approuve les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

**Quatrième résolution** : *(Affectation du résultat)*

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par un(e) \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau. L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

**Cinquième résolution** : *(Quitus aux administrateurs)*

Comme conséquence de l'approbation des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions, de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice clos le 31 décembre 2022.

**Sixième résolution** *(Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce).*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Septième résolution** *(Approbation des informations relatives à la rémunération des administrateurs en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce).*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des administrateurs telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Huitième résolution** (Approbation des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2022 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre du même exercice à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Neuvième résolution** : (Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de Commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-100 et suivants du Code de commerce, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 :

1. Autorise le Conseil d'administration à acheter des actions ordinaires de la Société dans la limite de 10 % du nombre total des actions composant le capital de la Société à la date de réalisation de ces achats, le nombre maximal d'actions ordinaires détenues après ces achats ne pouvant excéder, à tout moment, 10 % du capital.

2. Décide que les actions de la Société pourront être achetées sur décision du Conseil d'administration en vue :

- D'attribuer, de couvrir et d'honorer tout plan d'attribution gratuite d'actions, d'épargne salariale et toute autre forme d'allocation au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- De les annuler, sous réserve de l'adoption par la plus prochaine Assemblée Générale d'une résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues).
- De remettre des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- De conserver et de remettre ultérieurement en paiement ou à l'échange des actions dans le cadre d'opérations de croissance externe du Groupe ;
- De permettre à un prestataire de services d'investissement d'intervenir sur les actions de la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la réglementation de l'Autorité des marchés financiers.

3. Décide que les acquisitions, cessions ou transferts de ces actions pourront être réalisés, en une ou plusieurs fois, par tous moyens et à tout moment, sauf en période d'offre publique sur les titres de la Société, dans les limites et selon les modalités définies par les lois et règlements en vigueur.

4. Fixe, par action, à 1 euros le prix maximal d'achat. Ainsi, au 30 avril 2023, un nombre théorique maximal de 6.757.017 actions serait susceptible d'être acquis, correspondant à un montant théorique maximal de 6.757.017 euros.

5. Fixe à 18 mois à compter de la présente Assemblée la durée de cette autorisation qui annulera pour la période non écoulée et remplacera, à compter de la date de mise en œuvre par le Conseil d'administration, l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2022 dans sa 10<sup>ème</sup> résolution.

6. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour réaliser ces opérations, effectuer toutes formalités et déclarations, procéder le cas échéant aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société et, d'une manière générale, faire le nécessaire pour l'application de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

**Dixième résolution** : *(Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités)*

L'assemblée générale Ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.