



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI

Société Anonyme au capital social de 676 673,48 euros

Siège social : 164, boulevard Haussmann – 75 008 Paris

RCS Paris 328 718 499

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012

Des exemplaires du rapport financier annuel sont disponibles sans frais auprès de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI, au siège social, ainsi que sur les sites internet de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI (www.eurasiafonciereinvestissements.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

- 1. Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel**
 - 1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel*
 - 1.1.1. Responsable des Informations
 - 1.1.2. Attestation du responsable
- 2. Rapport de gestion 2012**
- 3. Comptes annuels au 31 décembre 2012**
- 4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2012**
- 5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**
- 6. Comptes consolidés au 31 décembre 2012**
- 7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012**
- 8. Rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques**
- 9. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration**
- 10. Tableau des Honoraires des commissaires aux comptes pour l'exercice 2012 et du commissaire aux comptes pour l'exercice 2011**

1. Attestation du responsable du rapport financier annuel

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel

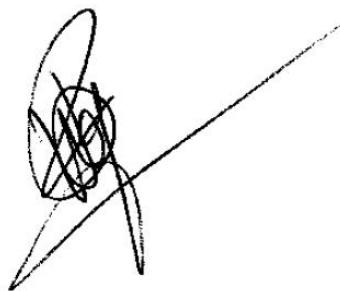
1.1.1. Responsable des Informations

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général et Président du Conseil d'Administration de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

1.1.2 Déclaration de la personne physique assumant la responsabilité du rapport financier annuel, conformément à l'article 222-3 4° du règlement général de l'Autorité des Marchés financiers :

« 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 2012 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 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. »



Hsueh Sheng WANG

Fait à Paris, le 28 juin 2013

2. Rapport de gestion 2012

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI
Société Anonyme au capital de 676.673,48 euros
Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
328 718 499 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION SUR LA SITUATION ET L'ACTIVITE DE LA SOCIETE
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI A L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 27 SEPTEMBRE 2013

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire afin, notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2012 de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI SA (ci après la « Société » ou « EFI ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés dudit exercice.

Lors de l'assemblée, vous seront également présentés le rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les rapports des Commissaires aux Comptes.

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

Les comptes annuels et 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 et ce conformément aux textes applicables en la matière.

1 ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – 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'opération de promotion immobilière. Cette activité est exercée indirectement au travers de sociétés de type sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

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

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

Au 31 décembre 2012, la Société EFI détient pour seuls actifs :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui exploite le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre.
- 99% du capital de la SCI BONY qui détient :
 - un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m²
 - 33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation.

1.1 Evénements importants survenus au cours de l'exercice

1.1.1 Offre Publique d'achat simplifiée

Une offre Publique d'Achat simplifiée a été déposée auprès de l'AMF le 27 janvier 2012.

A l'issue de cette Offre, l'EURASIA GROUPE détenait toujours 70,0 % du capital de la Société ; en effet seules 19 actions ont été apportées à l'Offre dans le cadre de l'OPA simplifiée.

1.1.2 Acquisition de participations

Le Groupe EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI (ci après le « Groupe EFI ») à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers, de la manière suivante :

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol

d'environ 79.000 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m² pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état future d'achèvement.

Un premier lot de 13.765 m² a été vendu pour un prix global de 6.765.000 €. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de cession a été régularisé le 10 janvier 2013. Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de cette vente s'élève à 3,6 M€ à fin décembre 2012.

- Constitution de la SCI BONY le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.
- Acquisition le 20 novembre 2012 par la SCI BONY de 33,33% du capital de la SCI du quai Lucien LEFRANC pour un prix de 135 K€. Cette société est propriétaire d'un terrain non exploité situé à la Courneuve.
- Acquisition le 8 décembre 2012 par la société EFI de 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 30 K€. Cette société est propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de la France, près de Douai.

1.1.3 Opérations sur le capital

La société EFI a initié lors de l'Assemblée Générale Mixte des associés qui s'est tenu le 22 mai 2012 une double opération sur le capital :

- Une réduction de capital de 26.000.000 € imputée sur le report à nouveau ;
- Une augmentation de capital d'un montant de 10.000 € conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 €. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec des créances liquide et exigibles, afin notamment de favoriser le financement des investissements.

Cette opération financière a permis de reconstituer les capitaux propres de la société EFI.

1.2 Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice en cours

1.2.1 Le site du Havre

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

1.2.2 La Société Civile de Construction Vente H.D.

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

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

1.2.3 La SNC « les Jardins du Bailly »

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

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

1.2.4 Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

1.3 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Sur l'exercice en cours le groupe EFI va continuer à commercialiser des lots sur le Havre et poursuivre le développement du parc immobilier contrôlé par EFI, en essayant de garder une cohérence sur le plan géographique à savoir région parisienne et nord de la France.

2. ACTIVITE ET RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (COMPTES SOCIAUX)

2.1. Chiffres clés des comptes sociaux de l'exercice 2012

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2012 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Total bilan	4.274	11
Total des capitaux propres	500	- 322
Chiffre d'Affaires	0	0
Résultat d'exploitation	- 146	-76
Résultat avant impôt	- 146	-76
Résultat net	- 177	-76

Endettement de la société EFI au 31 décembre 2012

Endettement financier brut : 1.648 k€ contre au 31 décembre 2011 : 0

Endettement financier net* : 1.250 k€ contre au 31 décembre 2011 : 0

*l'endettement net est égal à endettement brut moins la trésorerie à l'actif.

Il est rappelé que la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 146.107 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à - 146.107 euros contre, -76.544 euros au 31 décembre 2011.

En absence de produits et de charges financiers, le résultat financier s'établit à 0 euro comme au 31 décembre 2011.

L'impôt sur les bénéfices s'est élevé à 31.251 € au 31 décembre 2012.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte d'un montant de (177.358) euros contre une perte de (76.544) euros au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2012, le montant du capital social est de 676.673 euros et les capitaux propres ressortent à 500.539 euros.

2.2 ACTIVITE ET RESULTATS DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

2.2.1 SCI BONY

Le site d'Aubervilliers a généré un chiffre d'affaires, correspondant à des locations, pour l'année 2012 de 1.049 K€ HT.

Les principales données chiffrées

En k €uros	31 décembre 2012
Total bilan	7.499
Total des capitaux propres	- 243
Chiffre d'affaires	1.049
Résultat d'exploitation	34
Résultat avant impôt	- 263
Résultat net	- 263

Le résultat déficitaire résulte de la prise en charge par la SCI BONY des frais d'acquisition liés à l'immeuble.

2.2.1 SNC CENTRE EURASIA

Le site du Havre a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'année 2012 de 3.807 k€ HT. Sur ce site, différentes surfaces sont actuellement louées ainsi qu'une partie du terrain pour une station-service.

La société SNC CENTRE EURASIA, doit effectuer d'importants travaux de mise aux normes du site et des bâtiments pour un investissement initial de l'ordre 5.000.000 €. La déclaration de travaux a été déposée le 12 novembre 2012. Les travaux ont commencé à la fin de l'exercice 2012

Les principales données chiffrées

En k euros	31 décembre 2012
Total bilan	12.082
Total des capitaux propres	1.695
Chiffre d'affaires	3.807
Résultat d'exploitation	1.601
Résultat avant impôt	1.594
Résultat net	1.594

2.2.2 SCI DUBLIN

Le site de Masny a généré, quant à lui, un chiffre d'affaires sur l'année 2012 de 69 K€ HT. Sur ce site l'entrepôt de 4000 m² est actuellement loué.

En milliers d'euros	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Total bilan	175	200
Total des capitaux propres	88	89
Chiffre d'affaires	69	68
Résultat d'exploitation	- 13	34
Résultat avant impôt	0	30
Résultat net	0	30

2.3 FACTEURS DE RISQUES POUR LA SOCIETE ET LE GROUPE EFI

La société et le Groupe EFI sont soumis aux principaux risques suivants :

2.3.1 FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

2.3.1.1 Risques liés au financement de la Société

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

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2012, la Société et l'ensemble de ses filiales ne détenaient pas de participation dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

2.3.2 FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

a) Risques liés à l'évolution du marché immobilier et économique

L'activité du groupe est directement liée au marché immobilier en particulier et à l'économie en général.

Le marché immobilier subit des fluctuations liées au tissu économique qui génère ou diminue les demandes de location dans les ensembles immobiliers, ce qui influence directement le taux d'occupation de ces derniers, mais aussi leurs valeurs locatives.

En effet, l'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces locatives. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Un ralentissement de l'économie peut également avoir une incidence sur la capacité des locataires à payer leur loyer et charges locatives.

Les principales conséquences pour la Société et son groupe d'un ralentissement de l'économie sont:

- risque de baisse des valeurs locatives ;
- risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- risque d'insolvabilité des locataires ;
- risque d'augmentation du taux de vacance.

D'autre part, le niveau des taux d'intérêt peut affecter la valeur du patrimoine immobilier de la Société et de son groupe, car les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage professionnel ou commerciaux aux fins de valorisation desdits immeubles sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. Ce taux de capitalisation des loyers d'un actif immobilier est donc une composante majeure de la valorisation d'un immeuble et fluctue en fonction du marché et de l'attractivité de l'investissement locatif.

La principale conséquence pour la Société et son groupe d'une augmentation des taux d'intérêt seraient donc un risque de baisse de la valeur des immeubles. (Zones d'impact : ANR).

Par ailleurs, l'indexation des loyers est influencée par l'économie générale dans le sens où ils sont liés directement à l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, qui est l'indice de référence institué dans les baux. Le nouvel indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux), créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, pour tous les nouveaux baux signés, bien que basé sur des indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, des prix de construction neuve et du chiffre d'affaires du commerce de détail, n'est pas exempt de risque. En effet, il s'agit d'un nouvel indice et aucun historique de son évolution n'a pu être analysé.

Le climat économique mondial actuel, après septembre 2008, n'a pas retrouvé de stabilité et nombres d'économies nationales sont encore affectées.

b) Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les nombreux acteurs présents (sociétés d'investissement institutionnel, sociétés civiles de placement immobilier, organismes de placement collectif...) ont pour certains une surface financière plus significative, tant par les capitaux propres que par la facilité à l'accès au financement. Cette intensité concurrentielle constitue un risque pour la Société de ne pas pouvoir répondre aux exigences des appels d'offres immobiliers.

L'environnement concurrentiel au niveau locatif doit également être pris en compte.

c) Risques liés à la vacance des locaux

L'activité de foncière dégage des revenus qui émanent de ses actifs immobiliers loués sur la base de baux qui couvrent l'ensemble des charges et taxes de l'ensemble immobilier. En cas de vacance de ces locaux,

les charges et taxes sont supportées directement par le propriétaire et viennent en déduction des autres revenus locatifs de l'actif concerné.

Par ailleurs, ces locaux vacants supportent des frais de gestion et le cas échéant des frais de commercialisation.

d) 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'huissier, 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.

e) Risques liés à la réglementation des baux et à leur 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 pourrait 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.

f) Risques liés à la commercialisation locative des actifs

La Société et son groupe assurent 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 et son groupe peuvent 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.

g) Assurances et couverture de risques

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

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

2.3.3 FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT LEGAL ET REGLEMENTAIRE

Toute nouvelle loi initiée au niveau national ou européen, de nature à modifier le droit des locataires, des utilisateurs ou des propriétaires d'actifs immobiliers, est susceptible de modifier la valeur ou le dividende de l'action de la Société.

La modification et le renforcement éventuel de la réglementation relative à l'exploitation des surfaces commerciales, à l'urbanisme, à l'environnement, à la construction, aux exigences de sécurité et à la fiscalité sont de nature à affecter les résultats et la valeur de la Société. La Société sera tenue de respecter tout nouveau texte législatif et en subir les contraintes financières.

3. RESULTAT DE LA SOCIETE

3.1 AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter intégralement la perte de l'exercice d'un montant de 177.358 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi porté de (1.275.082) euros à (1.452.440) euros.

3.2 MONTANT DES CAPITAUX PROPRES DE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 225-248 DU CODE DE COMMERCE)

Compte tenu des résultats générés par EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, il apparaît que le montant des capitaux propres est positif et ressort à 500.539 euros, et en conséquence, supérieur à la moitié du montant du capital social.

3.3 MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

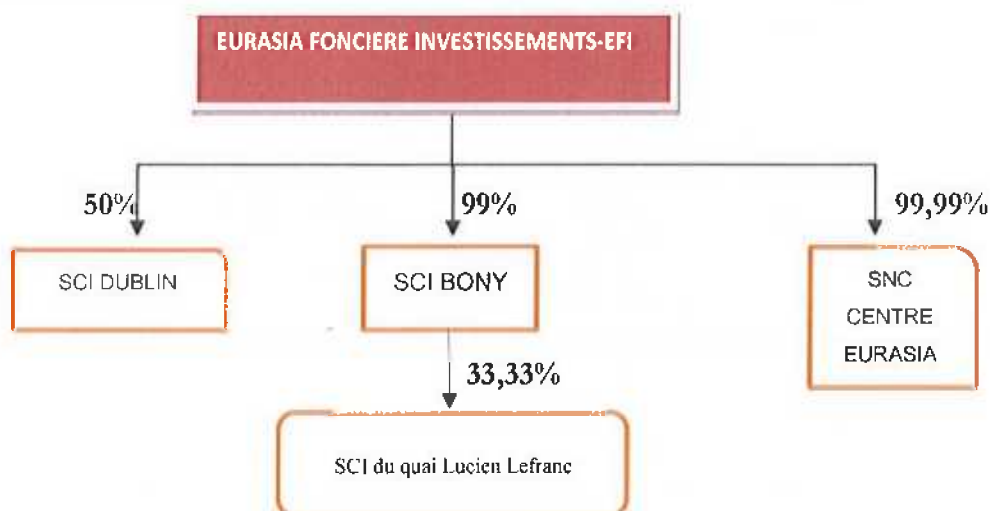
Conformément à la loi, nous vous indiquons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

3.4 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport (**Annexe n°1**).

4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

4.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2012



4.2 INFORMATIONS LEGALES

Conformément à ce qui a été rappelé au paragraphe 1.1 du présent rapport, la Société détenait directement, au 31 décembre 2012, trois filiales, les sociétés CENTRE EURASIA, SCI BONY, SCI DUBLIN.

Conformément à l'article L.233-6 du nouveau Code de commerce, nous vous rappelons, par ailleurs, que le Groupe EFIA a acquis ou pris des participations dans les sociétés SNC CENTRE EURASIA, SCI BONY, SCI DUBLIN et SCI du QUAI Lucien LEFRANC, sociétés ayant leur siège social sur le territoire de la République Française, au cours de l'exercice écoulé de la manière suivante :

- 99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA (ci-après «CENTRE EURASIA») qui exploite le CENTRE EURASIA complexe immobilier de stockage situé au Havre. Ces titres ont été acquis 9 mars 2012 pour un prix de 100 K€.
- 99% de la SCI BONY qui exploite un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers. Ces titres ont été acquis le 18 mai 2012 pour un prix de 20 K€.
- 50% du capital de la SCI DUBLIN qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 4.000 m² sur un terrain de 10.000 m² et d'une maison d'habitation. Ces titres ont été acquis le 8 décembre 2012 pour un prix de 30 K€.
- Le groupe a acquis au 27 décembre 2012, via la SCI BONY, 33,33 % de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC pour un prix de 135 K€. Cette SCI détient un terrain non exploité situé à La Courneuve. Compte tenu du taux de détention dans cette SCI et du projet qui reste incertain, les comptes de cette société n'ont pas été consolidés au 31 décembre 2012.

4.3 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce, notre société a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2012, avec les sociétés suivantes, selon les méthodes prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce :

Raison sociale/ forme juridique	% d'intérêt	% de contrôle	Mode de consolidation
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	mère	mère	HOLDING
SNC CENTRE EURASIA	99,99 %	99,99%	IG
SCI BONY	99%	99%	IG
SCI DUBLIN	50%	50%	IG

4.3.1 CHIFFRES CLES EN K€

Le **produit des activités ordinaires** consolidé au 31 décembre 2012 s'est élevé à **4.825 K€** contre, au 31 décembre 2011, **31 K€**.

Le **résultat opérationnel consolidé** au 31 décembre 2012 ressort à **1.920K€** contre, au 31 décembre 2011, **31 K€**.

Le **résultat avant impôts** au 31 décembre 2012 est de 1.618 K€ contre, au 31 décembre 2011, **29 K€**.

Le **résultat net consolidé part du groupe 2012** s'est élevé à **1.242 K€**, contre, au 31 décembre 2011, **29 K€**.

Les **capitaux propres part du groupe** sont élevés à **5.322 K€**, contre, au 31 décembre 2011, **129 K€**.

4.3.2 FINANCEMENT DES OPERATIONS

Les différentes opérations de constitution du nouveau Groupe EFI ont été financées de la manière suivante :

- La levée de trois emprunts bancaires classiques représentant un montant total de 9,1 M€.
- Une dette complémentaire d'acquisition sur l'immeuble de placement situé à Aubervilliers pour un montant de 2,2 M€ (pour l'essentiel en passifs non courants).

- Une dette de réservataires concernant le site du Havre pour un montant de 1,5 M€ (en passifs courants).
- Des avances financières d'EURASIA GROUPE pour un montant total de 3 M€ (dont 2M€ en passifs non courants).
- Une augmentation de capital d'EFI pour un montant de 1 M€ (dont 990 000 € de prime d'émission).
- Des avances financières de MORGAN LI INVESTMENT LIMITED pour un montant total de 1.183.000 €.

L'augmentation de capital d'EFI, libérée pour partie en numéraire et pour partie par incorporation de dettes liquides et exigibles, a fait suite à une réduction de capital de 26 M€ imputée sur le report à nouveau.

4.3.3. EVOLUTION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	immeubles de placement
Acquisitions	13 274
Cessions	0
Variation de périmètre	180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	369
Solde au 31 décembre 2012	13 823

Le groupe est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à un contrat de location-financement.

4.3.4 DETAIL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Usage mixte	Total
Acquisitions				13 274	13 274
Cessions					0
Variation de périmètre			180		180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				369	369
Solde au 31 décembre 2012	0	0	180	13 643	13 823

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

4.3.5 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Acquisition	316
Cessions	0
Dotations	-7
Variation de périmètre	3
Solde au 31 décembre 2012	312

4.3.6 STOCK

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
stocks immobiliers	7 533	0	7 533	7 459
Total des stocks	7 533	0	7 533	7 459

Le stock représente le coût historique des bâtiments détenus par la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ainsi que les travaux effectués sur ce site.

4.3.7 CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Clients et comptes rattachés	4 588	-54	4 534	37
Avances et acomptes sur cdes	2		2	
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	574		574	13
Autres créances	275		275	
Charges constatées d'avance	0	0	0	70
Total des autres créances	851	0	851	83
Total des créances d'exploitation	5 439	-54	5 385	120

4.3.8 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2012, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

	31/12/2011*	Variation Périmètre	Augmentation	Diminution	30/06/2012
Nbre d'actions	100 000	66 667 348	1 000 000		67 667 348
Valeur nominale (€)	1	0,40	0,01	-0,39	0,01
Capital social	100 000	26 666 939	10 000	-26 000 266	676 673

* correspond au capital de la société Centre Eurasia

Nous vous rappelons que la société a procédé le 22 mai 2012 à une double opération sur le capital :

- une réduction de capital de 26.000.266 euros imputée sur le report à nouveau ;
- une augmentation de capital d'un montant de 10.000 euros conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 euros. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec une créance liquide et exigible.

4.3.9 DETTES FINANCIERES.

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 31/12/2012	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	9 117	5 743	1 360	4 383	3 375
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	9	0	0	0	9
Comptes courants	4 383	3 615	3 615	0	768
Dépôts de garantie	275	0	0	0	275
Total des dettes financières	13 784	9 358	4 975	4 383	4 427

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

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

en milliers €	solde 31/12/2012	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	9 117	6 064	3 053	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	9	0	9	0
Comptes courants	4 383	0	0	4 383
Dépôts de garantie	275	0	0	275
Total des dettes financières	13 784	6 064	3 062	4 658

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

Vos Commissaires aux comptes vous feront part, dans leurs rapports, de ses appréciations sur les comptes consolidés du Groupe EFL.

5 INFORMATIONS ET DONNEES COMPTABLES PRESENTEES

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Il est rappelé que la société ayant acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 des participations dans trois filiales, elle est désormais dans l'obligation de publier des comptes consolidés au 31 décembre 2012 ainsi qu'un rapport sur la gestion du groupe conformément aux dispositions de l'article L. 223-16 du Code de Commerce.

Le rapport sur la gestion du groupe est développé dans le présent rapport au paragraphe 3.2 ci-dessus.

6 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

6.1 CAPITAL SOCIAL

A la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à 676.673,48 euros. Il est divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euro de nominal, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

6.2 ACTIONS AUTO-DETENUES

Au 31 décembre 2012, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI détenait 14 000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur de brute de 123 428 euros.

Ces actions auto détenues ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date (voir paragraphe 1.1.5 du rapport de gestion concernant l'exercice clos le 20 décembre 2007). Cette dépréciation a été maintenue.

6.3 ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL OU DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

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 2012 :

ACTIONNAIRES	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
EURASIA GROUPE	46.667.144	70,00%	46.667.144	70,00%
MORGAN LI INVESTMENT GROUP	19.888.756	29,83%	19.888.756	29,83%
TOTAL	66.555.900	99,83 %	66.555.900	99,83 %
NOMBRE TOTAL D'ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL et NOMBRE TOTAL DE DOITS DE VOTE THEORIQUE	66. 667. 348	100,0%	66.667.605	100%

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.

6.4 CAPITAL POTENTIEL

6.4.1 INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 16 juin 2009 ont autorisé le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code :

- des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que
- des options donnant droit à l'achat d'actions de la société provenant de rachats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi.

A ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette faculté qui est désormais caduque.

6.4.2 INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 20 juin 2007 ont autorisé le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société qui répondent aux conditions fixées par la loi, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, la Société n'a procédé à aucune attribution gratuite de ses actions existantes ou à émettre dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration de la Société ne dispose par ailleurs plus d'aucune délégation financière de la part de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société aux fins de procéder à des attributions gratuites d'actions en application des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

6.4.3 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Nous vous précisons, en application des dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, que les éléments suivants nous semblent susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI :

- la répartition du capital rappelée sommairement au paragraphe 5.3 du présent rapport
- Le programme de rachat d'actions qui va être soumis au vote de l'Assemblée afin d'autoriser le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :
 - la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
 - l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
 - l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
 - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
 - la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;

- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, 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).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Nous vous communiquons plus de détail sur le programme en question au paragraphe 11.7 du présent rapport.

6.4.4 PLACE DE COTATION - EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Les titres de la Société sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext (Code ISIN FR0000061475 – Mnémonique : EFI). Les titres de la Société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS– EFI, au 25 avril 2013, soit 0,12 euro, ressort à 8.120.082 euros.

Depuis avril 2008, le cours de l'action EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a évolué comme suit :



Source : Euronext

6.4.5 BILAN DES OPERATIONS REALISEES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS AUTORISES

L'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 a, aux termes de sa douzième résolution, autorisée conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 22 mai 2012, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10% du montant du capital social, dans certaines conditions.

Cette autorisation valable jusqu'au 22 novembre 2013, n'a encore jamais été mise en œuvre par le Conseil d'Administration à la date d'élaboration du présent rapport.

6.4.6 FRANCHISSEMENT DE SEUILS

En application des dispositions de l'article 233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons les franchissements de seuils qui ont été notifiés à la Société au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société EURASIA GROUPE a déclaré avoir franchi 06 janvier 2012 en hausse les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 09 janvier 2012, sous la référence D&I n°212C0056.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED a déclaré avoir franchi le 07 janvier 2012 en hausse les 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 12 janvier 2012, sous la référence D&I n°212C0074.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société EURASIA GROUPE a déclaré avoir franchi le 07 janvier 2012 en baisse les seuils de 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 9 janvier 2012, sous la référence D&I n°212C0056.

7 RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE

7.1 RESSOURCES HUMAINES

Depuis le deuxième trimestre 2005, la Société et les sociétés du Groupe n'emploient aucun salarié.

7.2 ACTIONNARIAT SALARIE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la Société et les sociétés du Groupe n'ont été parties à aucun contrat de travail.

En conséquence, 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 sociétés liées à la Société, 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.

Au 31 décembre 2012, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise ou interentreprises permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI ou des sociétés qui lui sont liées.

A cette date, il n'existait aucun fonds commun de placement d'entreprise (FCPE) permettant aux salariés de la Société d'investir indirectement en actions EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

8 IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 5 du Code de commerce, nous vous informons sur les conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société.

8.1 IMPACT SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Le Groupe n'a aucun salarié, en conséquence, il ne génère aucune conséquence d'ordre social.

8.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL

L'impact de l'activité de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI et de ses filiales est analysé en annexe 3 dans le rapport social et environnemental.

9 INFORMATIONS CONCERNANT LES DIRIGEANTS

9.1 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après la liste des mandats ou fonctions exercés au cours de l'exercice écoulé par chacun des mandataires sociaux.

Nous vous rappelons par ailleurs qu'au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI était composé de 5 administrateurs.

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. WANG Hsueh Sheng	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Conseil d'Administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE</i> <i>Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEI, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCI' HD.</i>
Mme WANG Meihua	Nommée par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
Mlle Sandrine WANG	Cooptée par le Conseil d'Administration du 6 janvier 2012 en remplacement de Antonius MEIJER, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
M. Frédéric VYXIENH	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Aucun mandat</i>
M. Ken WANG	Nommé par l'AGM en date du 22 mai 2012 pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Aucun mandat</i>

9.2 REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte des rémunérations et avantages de toute nature accordés par la Société et/ou l'une des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement et/ou une des sociétés qui exercent sur elle un contrôle exclusif de manière directe ou indirecte, aux membres du Conseil d'Administration au titre des mandats exercés dans la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Rémunérations versées au sein de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Mandataire	Rémunération fixe	Rémunération variable	Rémunération exceptionnelle	Avantages en nature	Complément de retraite	Autres éléments de rémunération	Jetons de présence
WANG Hsueh Sheng	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
WANG Meihua	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Sandrine WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Ken WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]

Rémunérations versées au sein de EURASIA GROUPE SA, société exerçant un contrôle exclusif sur la société

Mandataire	Rémunération fixe	Rémunération variable	Rémunération exceptionnelle	Avantages en nature	Complément de retraite	Autres éléments de rémunération	Jetons de présence
WANG Hsueh Sheng	45.018 €	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
WANG Meihua	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Sandrine WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]
Ken WANG	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]	[Néant]

9.3 OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES PERSONNES ASSIMILEES ET LEURS PROCHES

Au cours de l'exercice écoulé, aucun des dirigeants et/ou aucune des personnes qui leur sont liées n'a notifié à la Société, en application des dispositions des articles L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 223-22 du Règlement Général de l'AMF, la réalisation d'opérations sur les titres EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

10 DELAIS DE REGLEMENT

Conformément aux nouvelles dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4/08/2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2012.

La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

Dans les comptes sociaux :

Concernant l'exercice 2012:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹			95.670	95.670
Dettes échues ²		3.491		3.491
Montant total ³ TTC		3.491	95.670	99.161

Concernant l'exercice 2011:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹		44.849		44.849
Dettes échues ²			287.705	287.705
Montant total ³ TTC		44.849	287.705	332.554

¹ Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

² Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

³ Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

Dans les comptes consolidés :

Concernant l'exercice 2012:

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹			1.206.318	1.206.318
Dettes échues ²		250.682		250.682
Montant total ³ TTC		250.682	1.206.318	1.457.000

¹ Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

² Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

³ Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société n'établissait pas de comptes consolidés.

11 AUTRES INFORMATIONS

11.1 COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES

Au cours de l'exercice écoulé, aucune charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été réintégrée.

11.2 FRAIS GENERAUX EXCESSIFS OU NE FIGURANT PAS SUR LE RELEVÉ SPECIAL

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 quinquies et 39-5 du Code Général des Impôts.

11.3 TABLEAU DES DELEGATIONS DE COMPETENCES

Nous vous précisons qu'à ce jour le Conseil d'Administration ne bénéficie d'aucune délégation de compétence ou de pouvoir en matière financière en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration pour procéder à des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce.

11.4 RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La société EFI et le Groupe EFI n'ont engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement

12 DECISIONS A PRENDRE

12.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Nous entendons soumettre à votre vote une résolution visant à autoriser le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;

- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, 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).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 mars 2013, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourront être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de trois euro (3 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 20.300.205 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

En outre L'Assemblée Générale délèguerait 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 conférerait 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.

Enfin nous vous rappelons qu'en raison d'un retard dans l'établissement des comptes sociaux et consolidés et des délais impératifs de convocations de l'Assemblée, il a été décidé de déposer une requête auprès du Tribunal de Commerce de Paris afin d'obtenir le report de la date de la réunion de l'Assemblée Générale Annuelle au 30 septembre 2013.

Les renseignements que nous venons de vous donner et ceux qui figurent dans les rapports des Commissaires aux comptes vous permettront pensons-nous, de prendre des décisions qui nous paraissent conformes à vos intérêts. Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir voter les résolutions qui vous sont présentées.

Le Conseil d'administration



ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES LA SOCIETE

Exercices	2008	2009	2010	2011	2012
-----------	------	------	------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	26.666.939	26.666.939	26.666.939	26.666.939	676.673,48
Nombre d'actions émises	66.667.348	66.667.348	66.667.348	66.667.348	67.667.348
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0	0	0	0

2- Résultat global des opérations :

Chiffre d'affaires I.L.T.	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	- 591.618	- 148.142	- 25.3423583	- 76.505	- 146.107
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	31.251
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	- 33.899.675	- 43.624.258	78.128.938	- 76.544	- 177.358
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	

3- Résultat des opérations réduit à une seule action :

Résultat après impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0	0	1,17	0	0
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0

4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales)	0	0	0	0	0

ANNEXE 2

**TABEAU DES RESULTATS DES DEUX EXERCICE CLOS DU GROUPE DEPUIS SA
CONSTITUTION
(en milliers d'euros)**

Exercices	2011	2012
-----------	------	------

1- Situation financière en fin d'exercice :

Capital social	100	677
Nombre d'actions émises	66.667.348	67.667.348
Nombre d'obligations Convertibles en actions	0	0

2- Résultat global des opérations :

Produit des activités ordinaires I.L.T.	31	4.825
Résultat avant impôts, Participation, Amortissements et provisions	29	1.618
Impôt sur les bénéfices	0	- 376
Résultat après impôts, Amortissements et provisions	29	1.242
Montant des bénéfices distribués	0	0

3- Résultat des opérations réduit à une seule action :

Résultat avant impôts et Participation mais avant Amortissements et provisions	0,000435	0,025
Résultat après impôts, Participation, Amortissements et provisions	0,000435	0,023
Dividende versé à chaque action	0	0

4- Personnel :

Nombre de salariés A la fin de l'exercice	0	0
Montant de la masse salariale	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales....)	0	0

ANNEXE 3
RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL



Société Anonyme au capital de 676 673,48 euros
Siège social : 154, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
328 718 499 RCS PARIS

ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

Rapport Social et Environnemental

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	La société n'emploie pas de salarié
Embauches et licenciements	Le groupe n'a procédé à aucune embauche ni à aucun licenciement en 2012.
Rémunérations et leur évolution	Non applicable
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	Non applicable en l'absence de salariés
Absentéisme	Non applicable en l'absence de salariés
Relation sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Le groupe ne dispose pas d'institutions représentatives du personnel.
Bilan des accords collectifs	Non applicable en l'absence de salariés
Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation, le groupe n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité. Le groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux.
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Non applicable.
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Le groupe n'a pas été confronté à des problèmes d'accident du travail ou de maladie professionnelle.
Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Les actions de formation professionnelle seront progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences.
Le nombre total d'heures de formation	
Egalité de traitement	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Non applicable en l'absence de salariés
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Compte tenu de son non effectif, la société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé. Cependant, la société profite de chaque rénovation ou départ de locataire pour faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap.
Politique de lutte contre les discriminations	Le groupe n'a pas adopté de charte ou de code éthique, mais il est attentif à ne pas trouver en situation d'être impliqué dans des pratiques discriminantes.
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable.
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Le groupe sera attentif à écarter toute pratique qui donnerait lieu à une éventuelle discrimination en matière d'emploi et de formation.
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable.
A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable.
Politique générale en matière environnementale	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex: Label BBC pour l'opération du Quai Lucien Lefranc à Aubervilliers et certification PEQA
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Pas de formation spécifique en 2012.
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Néant
Pollution et gestion des déchets	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Non applicable: les activités exercées par le groupe ne génèrent pas de rejet pouvant affecter gravement l'environnement.

Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Objectif de la politique de développement durable de la société : contribuer au tri sélectif de déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations. Ex: Chantier«vert» sur l'opération du Havre
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain ou péri-urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.
Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Objectif de la politique de développement durable de la société: assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations. Ex: Bassin de rétention sur Le Havre - Centre Eurasia
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à contribuer à la réduction des consommations énergétiques. Ex: Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière centrale fonctionnant au gaz couplée à des compteurs individuel par appartement : opération "Jardins du Bailly"; le remplacement et la transformation de la climatisation de l'immeuble "Victor Hugo" ou la pose extérieure de détecteurs de présence sur l'éclairage de parties communes sur l'actif "Victor Hugo" à Aubervilliers. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m2 vis à vis de l'annexa environnementale. A ce jour, en surface, 30% des sites du groupe ont l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société prête une attention toute particulière au traitement des terres polluées sur ces opérations de construction neuve et à leur traçabilité.
Changement climatique	
Rejets de gaz à effet de serre	La société a commencé à mettre en place une politique de développement durable visant à optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).
Adaptation aux conséquences du changement climatique	Non applicable
Protection de la biodiversité	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Maintien d'espaces verts diversifiés, végétalisations de terrasses, réduction des emplois des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Sur les populations riveraines ou locales	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Les entreprises mandatées par la société (Gros œuvre ou entreprise générale) mettent en place des boîtes de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2012.
Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous- traitants à une politique d'achats responsables: conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et lessous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables: Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Loyauté des pratiques	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation: - améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques. - garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Non applicable.

ANNEXE 4

Projets de résolutions

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

PROJETS DE RESOLUTIONS

Première résolution : (Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2012 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 2012, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui ont été présentés qui font apparaître une perte s'élevant à (177.358) euros ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

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 2012, et sur les comptes annuels consolidés arrêtés 31 décembre 2012, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2012 tels qu'ils ont été présentés qui font apparaître un bénéfice de 1.242 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 engagements visés à l'article L.225-42-1 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 et les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, approuve, dans les conditions de l'article L.225-40 dudit code, chacune des conventions qui y sont mentionnées ;

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucun engagement, relevant des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de Commerce, n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé et qu'aucun engagement antérieurement autorisé par le Conseil, ne s'est poursuivi au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;

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 et les engagements visés à l'article L.225-42-1 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 2012 se soldent par une perte de -177.358 euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau » s'élevant à -1.275.082 euros et qui sera porté, du fait de l'affectation du résultat, à la somme de - 1.452.440 euros.

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 2012.

Sixième résolution : (Renouvellement du mandat de Mademoiselle Sandrine WANG arrivé à son terme)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constatant que le mandat de :

- **Sandrine WANG**

Est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice clos soit le 31 décembre 2018.

Septième résolution : (Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de renouveler, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, le mandat de :

- **DELOITTE & ASSOCIES SA**

185, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine

Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le n° 572 028 041 RCS

NANTIERRE

Pour une durée de 6 exercices qui prendra fin lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018 ;

Et, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, le mandat de :

▪ **SARL CONSEIL AUDIT & SYNTHESE**

5, rue Alfred de Vigny 75008 Paris

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 444 957 245 RCS

PARIS.

Pour une durée de 6 exercices qui prendra fin lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

Huitième résolution : (Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son Groupe au titre de leur participation aux résultats de l'entreprise ou la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% de son capital prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce, en vue d'en minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer plus généralement les conditions d'une transaction, conformément aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, 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).

Ce programme est également destiné à permettre la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, la réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 30 avril 2013, 6.766.735 actions, étant précisé (i) que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pourcent (10)% prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas dix pourcent (10)% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment y compris en période d'offre publique, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pourront être réalisés par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur le marché ou de gré à gré, ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de trois euros (3 €) par action hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 20.300.205 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de ce jour.

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.

Neuvième résolution : (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

3. Comptes sociaux de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI au 31 décembre 2012

BILAN ACTIF

	31/12/2012			31/12/2011
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	149 799		149 799	
Créances rattachées à des participations	3 357 428		3 357 428	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	3 507 227		3 507 227	
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 083		2 083	2 083
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	287 001		287 001	8 500
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	123 428	123 428		
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	502 788		502 788	
Charges constatées d'avance (3)				
	915 300	123 428	791 872	10 583
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	4 422 527	123 428	4 299 099	10 583
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

	31/12/2012	31/12/2011
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 676 673)	676 673	26 666 939
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 003 591	13 591
Ecarts de réévaluation	272 714	272 714
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale		
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-1 275 082	-27 198 803
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 177 358	- 76 544
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	500 538	- 322 104
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées	1 981 235	
Autres fonds propres		
PROVISIONS	1 981 235	
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		132
Emprunts et dettes financières (3)	1 648 521	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	99 161	332 554
Dettes fiscales et sociales	40 643	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 000	
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	1 817 326	332 686
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	4 299.099	10 583
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 633 621	
(1) Dont à moins d'un an (a)	183 705	332 686
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de		132
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTES DE RESULTAT

	31/12/2012			31/12/2011
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Autres produits				7 88
				7 88
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			136 714	84 308
Impôts, taxes et versements assimilés			9 392	78
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				39
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
			146 107	84 425
RESULTAT D'EXPLOITATION			-146 107	-76 544
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-146 107	- 76 544

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2012	31/12/2011
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	31 251	
Total des produits		7 881
Total des charges	177 358	84 425
BENEFICE OU PERTE	- 177 358	-76 -544
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe - Préambule

Annexe au Bilan et au Compte de Résultat de l'exercice clos le 31/12/2012

Le bilan avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31/12/2012 présente un total de €. 4 299 099,36

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat de €. -177 357,77.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2012 au 31/12/2012.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis par le Conseil d'administration.

SOMMAIRE DE L'ANNEXE

Eléments	Applicable	Non applicable	Non significatif
Règles et méthodes comptables	x		
Informations complémentaires pour donner l'image fidèle et les faits caractéristiques de l'exercice ou postérieurs à la clôture	x		
<u>Annexes</u>			
Etat de l'actif immobilisé	x		
Etat des amortissements	x		
Etat des provisions	x		
Etat des échéances , créances et dettes	x		
Charges à payer	x		
Produits à recevoir	x		
Produits et charges constatés d'avance		x	
Charges à répartir sur plusieurs exercices		x	
Crédit-bail		x	
Liste des filiales et des participations		x	
Engagements financiers		x	
Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
Composition du capital social	x		
Ventilation du chiffre d'affaires net		x	
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
Effectif moyen		x	

Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence et conformément au règlement 99-03, adopté par le CRC le 23 avril 1999.

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 des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation 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 concernant :

- a) les immobilisations corporelles,
- b) les participations, les autres titres immobilisés
- c) les stocks,
- d) les provisions,

sont conformes aux recommandations du Conseil de la comptabilité et de l'Ordre des Experts Comptables

Aucun changement n'est intervenu durant l'exercice écoulé, dans les méthodes d'évaluation et de présentation.

Informations complémentaires

1 - Présentation de la société et événements importants:

La société anonyme MB Retail Europe a pour objet social l'acquisition de droits et de biens immobiliers.

L'actionnaire majoritaire a cédé sa participation dans le capital de la Société à EURASIA GROUPE le 6 janvier 2012.

Le 7 janvier 2012, cette dernière a cédé 29,83 % du capital à MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED.

Le 27 janvier 2012, une Offre Public d'Achat simplifiée a été déposée auprès de l'AMF.

Par ailleurs, la société a transféré le 6 février 2012 son siège social, précédemment situé 3 rue du Colonel Moll à Paris (17ème), au 164 boulevard Hausmann à Paris (8ème).

La société a acquis en mars 2012 une participation de 99,99 % dans le capital de la société CENTRE EURASIA qui détient des entrepôts d'une superficie de 74 129 m² situés à proximité du port du Havre et d'une valeur d'environ 7,5 M€.

Par ailleurs, le 18 mai 2012, la société a acquis 99% du capital de la SCI BONY, propriétaire d'un immeuble d'une surface de 8040m² principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers.

La société a procédé le 22 mai 2012 à une double opération de capital :

- une réduction de capital de 26.000.266 euros imputée sur le report à nouveau ; par voie de rétraction de la valeur nominale des actions, passée de 0.40 à 0.01 euros.
- une augmentation de capital d'un montant de 10.000 euros conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 euros. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec une créance liquide et exigible.

Ce même jour, la dénomination sociale de la société a été renommée pour devenir Eurasia Foncière Investissement (EFI)

Enfin, le 8 décembre 2012, la société EFI acquis 50% des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60K euros, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

2 - Immobilisations corporelles:

Les immobilisations corporelles sont présentées selon l'approche par composants (Règlement 2002-10 du CRC) par la méthode de la réallocation des valeurs nettes comptables.

Les durées d'amortissement choisies composants par composants, après consultation le cas échéant d'un évaluateur agréé, sont les suivantes :

Matériel de bureau, informatique et mobilier

3 ans linéaire

3 - Immobilisations financières:

Les titres de participation sont enregistrés à leur prix d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire de chaque ligne de titres est déterminée sur la base des critères mis en place (niveau d'EBE, de capitaux propres, de capacité bénéficiaire mesurée sur son excédent brut d'exploitation...) et une dépréciation est enregistrée quand la valeur d'inventaire est inférieure à son prix d'acquisition.

4 - Créances et dettes:

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les dettes en monnaies étrangères 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 - Valeurs mobilières de placement et disponibilités:

Au 31 décembre 2012, la société détient 14.000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 123.428 euros. Ces actions auto détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100 % au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date. Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2012.

6 - Variation des capitaux propres

Le résultat de l'exercice 2011 a été affecté en report à nouveau.

La société a procédé le 22 mai 2012 à une double opération de capital :

- une réduction de capital de 26.000.266 euros imputée sur le report à nouveau ; par voie de rétraction de la valeur nominale des actions, passée de 0.40 à 0.01 euros.
- une augmentation de capital d'un montant de 10.000 euros conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 euros. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec une créance liquide et exigible.

7 - Honoraires des commissaires aux comptes:

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat concerne des honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes à hauteur de 22.500 euros.

IMMOBILISATIONS

Cadre A		Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement	Total I			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	Total II			
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
	Total III			
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				3 507 227
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
	Total IV			3 507 227
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)				3 507 227

Cadre B		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
		Par virement	Par cession		
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement	(I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	(II)				
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements, aménag. constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
	Total III				
Immobilisations financières					
Participations évaluées par mise en équivalence				3 507 227	
Autres participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières					
	Total IV			3 507 227	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)				3 507 227	

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations exercice	Diminutions : Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations	123 428			123 428
Total III	123 428			123 428
TOTAL GENERAL (I + II + III)	123 428			123 428
- d'exploitation				
Dont dotations et reprises : - financières				
- exceptionnelles				
Titres en équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice (Art. 39-1-5 du CGI)				

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé		3 357 428		3 357 428
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
De l'actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients				
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée		12 392	12 392	
Autres impôts taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)		24 609	24 609	
Débiteurs divers		250 000	250 000	
Charges constatées d'avance				
Total		3 644 430	287 001	3 357 428

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)					
- à un an maximum à l'origine					
- à plus d'un an à l'origine					
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés		99 161	99 161		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices		31 251	31 251		
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et versements assimilés		9 392	9 392		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		29 000	29 000		
Groupe et associés (2)		1 648 521	14 900	1 633 621	
Autres dettes					
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
Total		1 817 326	183 705	1 633 621	

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés

CHARGES A PAYER

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	95 670	44 849
Dettes fiscales et sociales	9 392	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes :		
Total	105 062	44 849

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale		Nombre de titres			
	Au début de l'exercice	En fin d'exercice	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant exerci	En fin d'exercice
Actions	0,40000	0,01000	666 673 48	1 000 000		67 667 348

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Eléments relevant de plusieurs poste du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit, non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	149 799		
Créances rattachées à des participations	3 357 428		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total Immobilisations	3 507 227		
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	24 609		
Capital souscrit appelé, non versé			
Total créances	24 609		
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes			
Total Dettes			

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Accroissement de la dette future d'impôt	Montant
Provisions réglementées : - Amortissements dérogatoires - Provisions pour hausse des prix - Provisions pour fluctuation des cours Autres :	
Total	

Allègements de la dette future d'impôts	Montant
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation : - Provisions pour congés payés - Participation des salariés Autres :	
Total	

Amortissements réputés différés	
Déficits reportables	25 674 037
Moins-values à long terme	

4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2012

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

France Consultants SA
77, boulevard Malesherbes
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance

EFI

raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent 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.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des comptes ont été réalisées dans un environnement incertain, lié à la crise des finances publiques de certains pays de la zone euro. Cette crise s'accompagne d'une crise économique et de liquidité, qui rend difficile l'appréhension des perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les principes de valorisation et de dépréciation des titres de participation sont définis dans les règles et méthodes comptables de l'annexe. Nos travaux ont consisté à nous assurer du caractère approprié et de la correcte application de la méthode retenue par la société pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 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

EFI

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.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 26 juin 2013

Les Commissaires aux comptes

France Consultants SA

Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés

Alain GUINOT

5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés
--

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2012

France Consultants SA
77, boulevard Malesherbes
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

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 tout l'exercice 2012 à des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Aux termes d'un procès-verbal en date du 15 juin 2012, le Conseil d'administration a établi un arrêté de compte courant d'associé de la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED qui détenaient, sur la société, une créance d'un montant global de 480.000 euros (quatre cent quatre-vingt mille euros) en totalité certaine liquide et exigible.

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. Au 31 décembre 2012, les apports s'élevaient à 1.633.620,50 €.

Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte courant n'est pas rémunéré.

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

Par un procès-verbal en date du 9 mars 2012, le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition de 99.999 parts sociales sur les 100.000, composant le capital de la SNC CENTRE EURASIA, moyennant le prix de 100.000 €.

Par un procès-verbal en date du 15 juin 2012, le Conseil d'Administration a procédé à l'arrêté du compte courant d'associé de la société EURASIA GROUPE qui s'élevait à 2.681.235,19 €, autorisé la régularisation d'un avenant au contrat de cession de parts sociales du 9 mars 2012, prévoyant les conditions de remboursement de la créance susvisée :

- à hauteur de 700.000 € par compensation avec les sommes dues par EURASIA GROUPE à la société EFI dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire décidée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 qui a été souscrite par EURASIA GROUPE le 29 juin 2012 ;

- le solde, soit la somme de 1.981.235,19 € réglée au moyen d'un crédit vendeur d'une durée qui expirera le 31 décembre 2016. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts. De convention expresse entre les parties les remboursements seront effectués à l'initiative d'EFI en fonction de ses capacités financières.

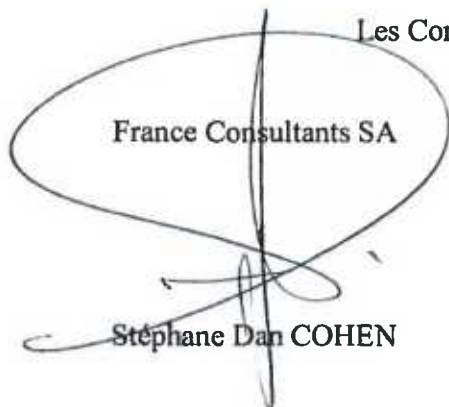
CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 26 juin 2013

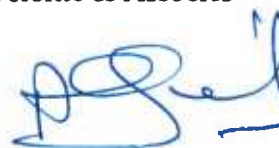
Les Commissaires aux comptes

France Consultants SA



Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés



Alain GUINOT

6. Comptes consolidés de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI au 31 décembre 2012
--

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

-

EFI

**Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2012**

Comptes consolidés au 31 décembre 2012

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2012	31/12/2011
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Immobilisations corporelles	7,2 / 7,3	14 135	
Autres actifs financiers		135	
Total actifs non courants		14 270	0
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7,4	7 533	7 459
Clients et comptes rattachés	7,5	4 534	37
Autres actifs courants	7,5	851	83
Trésorerie et équivalents		567	1
Total actifs courants		13 485	7 580
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		27 755	7 580

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	100
Primes d'émission		1 004	
Réserves consolidées part du Groupe		2 338	
Résultat part du Groupe		1 238	29
Capitaux propres – part du Groupe		5 257	129
Intérêts minoritaires		65	
Total capitaux propres (1)		5 322	129
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	
Autres dettes financières	7.7	9 357	3 000
Impôts différés		1 720	
Autres passifs non courants	7.8	3 658	
Total passifs non courants (2)		14 735	3 000
<u>Passifs courants</u>			
Autres dettes financières	7.7	4 427	2 730
Fournisseurs et comptes rattachés		1 457	75
Autres passifs courants	7.8	1 814	1 646
Total passifs courants (3)		7 698	4 451
TOTAL GENERAL (1 à 3)		27 755	7 580

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2012	31/12/2011
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	4 825	31
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-2 142	
Frais de personnel		0	
Dotations aux amortissements d'exploitation		-8	
Dotations aux provisions d'exploitation		0	
Autres charges	7.10	-1 124	-1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		369	
Résultat opérationnel		1 920	30
Charges Financières	7.11	-302	-1
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence			
Résultat avant impôt		1 618	29
Impôts	7,12	-376	0
Résultat net de la période		1 242	29
Part des minoritaires		4	0
Part de la société mère		1 238	29
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,29
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	0,29

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	31/12/2012	31/12/2011
Résultat de l'exercice		1 242	29
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			-
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			-
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			-
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			-
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			-
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de l'exercice		1 242	29

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net consolidé		1 242	29
Elimination écart d'acquisition		600	
Amortissements et dépréciations des immobilisations		8	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-369	
Impôts différés		345	
Capacité d'autofinancement		1 826	29
Var. stocks		-74	-7 459
Var. créances clients		-4 474	-37
Var. Autres actifs courants		-766	-83
Var. dettes fournisseurs		1 380	75
Var. autres passifs courants		1 610	1 646
Variation nette des actifs et passifs courants		-2 324	-5 858
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-498	-5 829
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-9 505	0
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-135	
Var. autres passifs courants / non courants	7.15	1 945	
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		-148	
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-7 843	0
Emprunts obtenus	7.16	6 353	3 000
Remboursements d'emprunts		-283	
Apports en capital	7.17	1 000	100
Apports autres dettes financières	7.18	1 828	2 730
Remboursement autres dettes financières		0	
Opérations sur actions propres		0	
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		8 898	5 830
Variation nette de trésorerie		557	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		1	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	558	1

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2012

Note 1. Informations générales

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE) est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 164 boulevard HAUSSMANN, 75008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché NYSE EURONEXT PARIS (compartiment C).

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ont été arrêtés le 20 juin 2013 sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques**2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – VARIATION DE PERIMETRE – OPERATIONS REALISEES**

Le Groupe EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers :

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m² pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état futur d'achèvement.
Un premier lot d'une surface de 13.765 m² a été vendu en 2012 pour un prix global de 6,77 M€. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de vente a été régularisé le 10 janvier 2013. Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaires comptabilisé au titre de cette vente s'élève à 3,6 M€ à fin décembre 2012.
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33 1/3 % des parts sociales de la SCI DU QUAI LUCIEN LE FRANC à La Courneuve (93) pour un prix de 135 K€. Cette SCI est propriétaire d'un terrain non exploité situé sur la commune d'Aubervilliers.
- Enfin, le 8 décembre 2012, la société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

EURASIA GROUPE souhaitant introduire en bourse ces activités immobilières précédemment décrites, il a procédé le 6 janvier 2012 à l'acquisition de 99,83% de la société cotée SA MB RETAIL EUROPE, puis à la cession le 7 janvier 2012 de 29,83% du capital de cette société à Morgan LI INVESTMENT GROUP LIMITED, ramenant ainsi sa participation à 70%. A la date de son acquisition par EURASIA GROUPE, la société SA MB RETAIL EUROPE n'avait plus d'activité.

Par la suite, les titres des sociétés SNC CENTRE EURASIA et SCI BONY ont été cédés par EURASIA GROUPE à la société EFI afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus.

Compte tenu de ces opérations, le Groupe a considéré que les comptes consolidés du nouveau groupe EFI devaient correspondre à ceux de l'activité immobilière créée à partir d'octobre 2011. Dans ce contexte, l'entrée dans le nouveau Groupe EFI de la holding cotée en

janvier 2012 a été analysée comme une acquisition inversée au sens de la norme IFRS 3, et, puisque la holding cotée n'avait pas d'activité au moment de son rachat, l'écart entre le prix payé pour l'acquisition des titres et l'actif net acquis (essentiellement de la trésorerie), a été comptabilisé en charges en tant que frais de cotation.

En conséquence, les données comparatives présentées au 31 décembre 2012 correspondent aux comptes consolidés de l'activité immobilière créée en octobre 2011 et donc :

- Au 31 décembre 2011, les comptes présentés en comparatif sont ceux de la SNC CENTRE EURASIA, noyau de la nouvelle activité immobilière créée en octobre 2011, avec un résultat sur la période octobre à décembre 2011.
- Au 31 décembre 2012, les comptes consolidés intègrent, en plus des activités de la SNC CENTRE EURASIA sur la totalité de la période, les activités de la SCI BONY, à compter de sa date de constitution par le Groupe en janvier 2012, et de la SCI DUBLIN, à compter de sa date d'acquisition (décembre 2012).

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Les différentes opérations de constitution du nouveau Groupe EFI ont été financées de la manière suivante :

- La levée de trois emprunts bancaires classiques représentant un montant total de 9,3 M€.
- Une dette complémentaire d'acquisition sur l'immeuble de placement situé à Aubervilliers pour un montant de 2,2 M€ (pour l'essentiel en passifs non courants).
- Une dette de réservataires concernant le site du Havre pour un montant de 1,5 M€ (en passifs courants).
- Des avances financières d'Eurasia Groupe pour un montant total de 3 M€ (dont 2M€ en passifs non courants).
- Une augmentation de capital d'EFI pour un montant de 1 M€ (dont 990 000 € de prime d'émission).
- Des avances financières de MORGAN LI pour un montant total de 1,6 M€.

L'augmentation de capital d'EFI, libérée pour partie en numéraire et pour partie par incorporation d'une dette liquide et exigible, a fait suite à une réduction de capital de 26 M€ imputée sur le report à nouveau.

Note 3. Événements Importants survenus depuis la clôture de l'exercice

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

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

Le groupe via la SCI BONY a acquis le 26 mars 2013, un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial situé à 19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

La Société a procédé à l'acquisition de 100 % du capital de la SNC « les jardins du Bailly » le 16 avril 2013 moyennant le prix de 410 K€. Cette SNC est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93).

Enfin, depuis le 31 décembre 2012, le groupe a vendu en VEFA deux lots d'entrepôts pour des valeurs respectivement de 455 K€ et de 1.041 K€ (HT) situés au Havre, boulevard Jules Dunant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Eurasia foncière investissements a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

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

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- la version révisée d'IAS 24 « Parties liées : informations à fournir » ;
- l'amendement d'IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis ;
- la version amendée d'IFRIC 14 « paiements anticipés des exigences de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres » ;

- la version amendée d'IFRS 7 sur les transferts d'actif applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er Juillet 2011.

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Les normes et amendements suivants ont été adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2012, mais avec une date effective ultérieure d'application, et n'ont pas été appliqués par anticipation :

- IFRS 10 : États financiers consolidés ;
- IFRS 11 : Accords conjoints ;
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur ;
- IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et des coentreprises ;
- Amendement à IAS 1 : Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;
- Amendement à IFRS 7 : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers ;
- Amendement à IAS 32 : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers.

Les textes suivants publiés par l'IASB, n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne :

- améliorations annuelles des IFRS (cycle 2009-2011),
qui incluent des amendements aux normes suivantes :
 - IAS 1 : Présentation des états financiers,
 - IAS 16 : Immobilisations corporelles,
 - IAS 32 : Instruments financiers – présentation
- dispositions transitoires (amendements aux IFRS 10, 11, 12) ;
- entités d'investissement (amendements aux IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27) ;
- IFRS 9 : Instruments financiers.

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. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure au paragraphe 7.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 4 au 31 décembre 2012.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 31 décembre.

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

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des

dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :
Variation de juste valeur =

Valeur de marché à la clôture de l'exercice

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent
- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

Au 30 juin, 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.

Il a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2012 par SOLVIMO EXPERTISE.

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

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

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de sa situation,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,

- absence de convenances personnelles dans la volonté des parties,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

Les prêts et créances, acquis ou octroyés, non détenus 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 sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

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

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

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

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

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

Le déficit reportable non activé au 31 décembre 2012 s'élève à 25,5 M€.

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 17, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les contrats de baux signés entre EFI et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.6.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

Le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont appréhendés selon la méthode de l'avancement.

Le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base du prix de vente prévu dans l'acte notarié multiplié par le taux d'avancement du chantier.

Le taux d'avancement est déterminé sur la base du coût des travaux comptabilisés par rapport aux coûts prévisionnels de l'opération.

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par activité en le décomposant en trois pôles :

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
			31/12/2012	31/12/2012
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS (a)	328 718 499	IG	ste mère	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99,99%	99,99%
SCI BONY	539 396 127	IG	99,00%	99,00%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%	50,00%

(a) anciennement MB RETAIL EUROPE

IG : intégration globale

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 31 décembre 2012.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

6.3. TITRES NON CONSOLIDÉS

Le groupe a acquis au 20 novembre 2012, via la SCI BONY, 33,33 % de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC pour un prix de 135 K€. Cette SCI détient un terrain non exploité situé à Aubervilliers. Compte tenu du taux de détention dans cette SCI et de l'absence d'activité dans cette dernière, les comptes de cette société n'ont pas été consolidés au 31 décembre 2012.

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 2012.

L'entrée de la holding côtée EFI ayant été analysée comme une acquisition inversée, l'écart d'acquisition déterminé a été comptabilisé en charges en tant que frais de cotation pour 500 K€. Il en a été de même concernant les titres de la SNC CENTRE EURASIA pour un montant de 100 K€ (cf. notes 2.1 et 7.10).

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	immeubles de placement
Acquisitions	13 274
Cessions	0
Variation de périmètre	180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	369
Solde au 31 décembre 2012	13 823

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
Acquisitions				13 274	13 274
Cessions					0
Variation de périmètre			180		180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				369	369
Solde au 31 décembre 2012	0	0	180	13 643	13 823

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

A noter que la juste valeur à l'ouverture au 01 janvier 2012 est basée sur le rapport d'expertise au 30 juin 2012 considérant qu'il n'y a pas de variation de valeur significative sur le premier semestre 2012.

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Acquisitions	316
Cessions	0
Dotations	-7
Variation de périmètre	3
Solde au 31 décembre 2012	312

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
stocks immobiliers	7 533	0	7 533	7 459
Total des stocks	7 533	0	7 533	7 459

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 DECEMBRE 2012

Le stock représente le coût historique des bâtiments détenus par la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre ainsi que l'ensemble des coûts rattachés au site. La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 s'analyse comme suit :

Stocks au 1/1/2012	7 459
+ travaux réalisés en 2012	477
+ autres coûts (a)	1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198
Stocks au 31/12/2012	7 533

(a) dont taxe foncière, frais de commercialisation

+ coût des emprunts

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provisions 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Clients et comptes rattachés	4 588	-54	4 534	37
Avances et acomptes sur cdes	2		2	
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	574		574	13
Autres créances	275		275	
Charges constatées d'avance	0	0	0	70
Total des autres créances	851	0	851	83
Total des créances d'exploitation	5 439	-54	5 385	120

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
31/12/2012					
Actifs financiers non courants		135			135
Stocks				7 533	7 533
Clients et comptes rattachés			4 534		4 534
Autres actifs courants			851		851
Trésorerie et équivalents	567				567
Total des actifs financiers	567	135	5 385	7 533	13 620
31/12/2011					
Actifs financiers non courants					0
Stocks				7 459	7 459
Clients et comptes rattachés			37		37
Autres actifs courants			83		83
Trésorerie et équivalents	1				1
Total des actifs financiers	1	0	120	7 459	7 580

7.6. CAPITAUX PROPRES**7.6.1. Capital**

Au 31 décembre 2012, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

	31/12/2011*	Variation Périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Nbre d'actions	100 000	66 667 348	1 000 000		67 667 348
Valeur nominale (€)	1	0,40	0,01	-0,39	0,01
Capital social	100 000	26 666 939	10 000	-26 000 266	676 673

* correspond au capital de la société Centre Eurasia

La société a procédé le 22 mai 2012 à une double opération sur le capital :

- une réduction de capital de 26.000.266 euros imputée sur le report à nouveau ;
- une augmentation de capital d'un montant de 10.000 euros conduisant à la création d'une prime d'émission de 990.000 euros. Cette augmentation de capital a été libérée pour partie en numéraire et pour partie par compensation avec une créance liquide et exigible.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2012, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'année 2012.

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 2012.

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

en nbre d'actions	31/12/2012		31/12/2011
Nbre actions à l'ouverture	14 000		14 000
Augmentation	0		0
Diminution	0		0
Nbre d'actions à la clôture	14 000		14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	solde 31/12/2012	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	9 117	5 743	1 360	4 383	3 375
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	9	0	0	0	9
Comptes courants	4 383	3 615	3 615	0	768
Dépôts de garantie	275	0	0	0	275
Total des dettes financières	13 784	9 358	4 975	4 383	4 427

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

7.7.2. Echéances de la dette courante

en milliers €	Moins un mois	1 à 3 mois	3 à 12 mois	Total
Emprunts bancaires	3 079	53	243	3 375
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	9	0	0	9
Comptes courants	0	0	768	768
Dépôts de garantie	0	0	275	275
Total des dettes financières	3 088	53	1 286	4 427

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

en milliers €	solde 31/12/2012	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	9 117	6 064	3 053	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	9	0	9	0
Comptes courants	4 383	0	0	4 383
Dépôts de garantie	275	0	0	275
Total des dettes financières	13 784	6 064	3 062	4 658

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2012	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	25	20	20	0	5
Dettes sociales	0	0	0	0	0
Dettes fiscales	1 814	0	0	0	1 814
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 032	1 724	1 061	663	308
Dettes sur opérations VEFA	1 391	0	0	0	1 391
Autres dettes	210	0	0	0	210
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
Total des autres passifs	5 471	1 744	1 081	663	3 727

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS

31/12/2012

en milliers € - 31/12/2012	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Juste Valeur
Dettes financières	CA / JVR	13 784		9	13 793
Fournisseurs	CA	1 457			1 457
Autres dettes	CA	5 472			5 472
Total des passifs au 31/12/2012	0	20 713	0	9	20 722

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

31/12/2011

en milliers € - 31/12/2011	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Juste Valeur
Dettes financières	CA / JVR	5 730			5 730
Fournisseurs	CA	75			75
Autres dettes	CA	1 646			1 646
Total des passifs au 31/12/2011	0	7 451	0	0	7 451

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	30/06/2011
Revenus locatifs	1 218	31	0
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	3 607		
Total des produits des activités ordinaires	4 825	31	0

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Charges externes	396	1
Impôts et taxes	128	0
Coûts d'acquisition (a)	600	0
Total des autres charges	1 124	1

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

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

Il existe un contrat de prestation entre EFI et ses filiales d'une part et EURASIA GROUPE d'autre part.

7.11. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	302	1
Intérêts des comptes courants d'associés		
Autres charges		0
Intérêts et charges assimilées (A)	302	1
Rémunération de la trésorerie et équivalents		
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	302	1

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Impôts exigibles	31	0
Impôts différés	345	0
Impôts	376	0

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

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2012	31/12/2011
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 242	29
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	100 000
Actions au-détenues	-14 000	0
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	100 000
Résultat net par action (€)	0,02	0,29
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,02	0,29

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

Les décaissements sur investissements pour un montant de 9.505 K€ correspondent principalement aux acquisitions d'immeubles de placement hors impact de la juste valeur en application de l'IAS 40.

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles de placement (valeur historique)	9 189	0
Autres immobilisations	316	
	0	0
Décaissements sur investissements	9 505	0

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

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

7.16 EMPRUNTS OBTENUS

Les emprunts obtenus en 2012 concernent le financement de l'immeuble de placement.

7.17 APPORT EN CAPITAL

L'apport en capital de 1.000 K€ correspond à l'augmentation de capital réalisée par EFI en juin 2012.

7.18 APPORT DES AUTRES DETTES FINANCIERES

Les apports au niveau des autres dettes financières correspondent aux avances financières consenties à la société par certains associés, principalement la société MORGAN LI qui apporté environ 1.634 K€ à EFI au cours de l'exercice 2012.

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

Détail de la trésorerie		31/12/2012	31/12/2011
Banques actif		567	1
Banques passif		9	0
Total		558	1

7.20 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	location	promotion	siège	Total
<u>Actifs non courants</u>				
Ecart d'acquisition				0
Immobilisations corporelles	14 086	49		14 135
Titres mis en équivalence	0			0
Autres actifs financiers	0	135		135
Impôts différés				0
Total actifs non courants	14 086	184	0	14 270
<u>Actifs courants</u>				0
Stocks	0	7 533		7 533
Clients et comptes rattachés	220	4 314	0	4 534
Autres actifs courants	369	193	289	851
Trésorerie et équivalents	372	0	195	567
Total actifs courants	961	12 040	484	13 485
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	15 047	12 224	484	27 755

PASSIF (en milliers d'euros)	location	promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital			677	677
Primes d'émission			1 004	1 004
Actions propres				0
Réserves consolidées part du Groupe	2 721		-383	2 338
Résultat part du Groupe	788	1 127	-677	1 238
Capitaux propres – part du Groupe	3 509	1 127	621	5 257
Intérêts minoritaires	65			65
Total capitaux propres	3 574	1 127	621	5 322
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	6 192	0	3 165	9 357
Impôts différés	1 720			1 720
Autres passifs non courants	1 744			1 744
Total passifs non courants	9 656	0	3 165	12 821
Passifs courants				0
Autres provisions				0
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	875	3 410	142	4 427
Fournisseurs et comptes rattachés	236	1 115	107	1 458
Autres passifs courants	2 336	1 391		3 727
Total courants	3 448	5 916	249	9 612
TOTAL GENERAL 1 à 3	16 678	7 043	4 035	27 755

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	location	promotion	siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 218	3 607	0	4 825
Autres produits				0
Achats de marchandises et matières premières		-2 142		-2 142
Frais de personnel				0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-8		-8
Dotations aux provisions d'exploitation				0
Autres charges	-321	-57	-746	-1 124
Juste valeur des actifs	369			369
Résultat opérationnel	1 266	1 400	-746	1 920
Charges Financières	-296	-6		-302
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence				
Résultat avant impôt	970	1 394	-746	1 618
Impôts	-178	-267	69	-376
Résultat net de la période	792	1 127	-677	1 242

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 tout l'exercice 2012 à des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 31 décembre 2012, les apports s'élevaient à 1.633.620,50 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur Wang Hsueh Sheng a fait apport à la société d'une somme de 14.900 € au cours de l'exercice 2012. Ce compte courant n'est pas rémunéré.

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

la société EURASIA GROUPE a consenti des avances en compte courant à la SNC CENTRE EURASIA qui ont été reprises en 2012 par EFI. Le remboursement de ces avances, qui représentait au 31 décembre 2012 une somme de 1.981.235,19 €, est remboursable au plus tard au 31 décembre 2016, sachant que EFI a la faculté d'effectuer des remboursements avant ce terme, à tout moment et selon ses capacités financières.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant (en K€)
SNC Centre EURASIA	Crédit Foncier de France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang - sans concurrence)	3 600
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1,.955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1.150 K€ (jusqu'en janvier 2016) +caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2.800K€ + cession dailly des loyers	3 222
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1,.700 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1.000 K€ (jusqu'en janvier 2016) +caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3,500K€ + cession dailly des loyers	4 027
Total			10 848

8.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Deloitte & Associés				France Consultants			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/12/2012 (K€)	31/12/2011 (K€)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012 (K€)	31/12/2011 (K€)	31/12/2012	31/12/2011
AUDIT								
- commissariat aux comptes								
certification, examen								
comptes individuels et consolidés								
. Émetteur	12,0	5,0			8,0			
. Filiales intégrées globalement								
- Autres diligences et prestations								
directement liées à la mission								
du commissaire aux comptes								
. Émetteur	1,5	1,5			1,0			
. Filiales								
Sous total	13,5	6,5	100%	100%	9,0	0	100%	
AUTRES PRESTATIONS RENDUES								
par les réseaux aux filiales								
intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- autres (à préciser si > 10 % des								
honoraires d'audit)								
Sous total	0,0	0,0	0%	0%	0,0	0	0%	
TOTAL GENERAL	13,5	6,5	100%	100%	9,0	0	100%	

8.5 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

La société et le Groupe EFI sont soumis aux principaux risques suivants liés au financement du groupe :

a) Risque de taux

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières comme EFI et son groupe, dans le développement de ses activités, la Société et ses filiales peuvent donc être exposées à un risque de taux.

L'exposition peut être limitée par le choix du type de taux ou le recours à des instruments de couverture.

b) Risque de change

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société ou ses filiales n'ont aucune activité hors de la zone euro et ne sont donc pas exposées à un quelconque risque de change.

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, les sociétés du Groupe EFI propriétaires, pourraient, en présence notamment d'une conjoncture économique dégradée, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes les actifs immobiliers qu'elles détiendraient, si elles souhaitaient procéder à de telles cessions.

d) Risque actions

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2012, la Société et l'ensemble de ses filiales ne détenaient pas de participation dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles

de placement serait réduite de 802 K€.

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

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

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

Au 31 décembre 2012, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

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

7. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012
--

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

France Consultants SA
77, boulevard Malesherbes
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Eurasia Foncière Investissements -EFI, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous précisons que les comptes de l'exercice 2011 n'ont pas fait l'objet d'une certification.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Faits caractéristiques » de l'annexe qui expose les opérations intervenues au cours de l'exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 5.6 des états financiers exposent les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodologies d'évaluation mises en œuvre par les experts indépendants, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

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

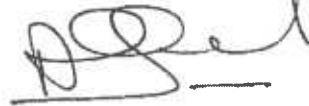
Paris et Neuilly-sur-Seine, le 26 juin 2013

Les Commissaires aux comptes

France Consultants SA

Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés



Alain GUINOT

**8. Rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur le
Gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de
gestion des risques**

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI

Société Anonyme au capital de 676.673,48 euros
Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
328 718 499 RCS PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

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 2012 (Titre 2).

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 (Titre 3).

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 20 juin 2013, au cours de laquelle il a été approuvé.

ooOoo



TITRE 1 – COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonctions principale exercée dans la société
WANG Hsueh Sheng	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Président du Conseil d'administration et Directeur Général
Mademoiselle Sandrine WANG	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012	Administrateur
M. Ken WANG	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Administrateur
Mme WANG Meihua	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Administrateur
M. Frédéric VYXIENH	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017	Administrateur

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont les suivantes :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Ken WANG	<i>Aucun mandat</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE et de la SA EURASIA IMPORT</i> <i>Gérant des sociétés suivantes appartenant au groupe consolidé formé par la société EURASIA GROUPE et ses filiales : SARL CORTEL, SA EURASIA IMPORT, SARL LEM 888, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCCV HD, SCI DUBLIN.</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Frédéric VYXIENH (Administrateur indépendant)	<i>Néant</i>

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

➤ Missions du Conseil d'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.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 20 juin 2013, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 20 juin 2013, la société Deloitte & Associés, et la société France CONSULTANT SA, Co-Commissaires aux Comptes de la société, sont absentes et excusées.

➤ 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.

➤ Comité spécialisé mis en place au sein du Conseil d'Administration

Aucun comité spécialisé n'a été mis en place au cours de l'exercice écoulé.

➤ Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil 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 douze reprises avec un taux de participation moyen de 100%.

Conseil d'Administration du 6 janvier 2012

- Cooptation d'administrateurs en remplacement d'administrateurs démissionnaires
- Nomination du Président du Conseil et Directeur Général
- Questions diverses

Conseil d'Administration du 9 janvier 2012

- La nomination d'un expert indépendant,
- Questions diverses.

Conseil d'Administration du 30 janvier 2012

- Examen du projet d'OPAS initié par EURASIA GROUPE sur les titres de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI,
- Avis motivé du Conseil d'administration,
- Pouvoirs pour formalités,
- Questions diverses.

Conseil d'Administration du 6 février 2012

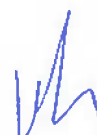
- Transfert du siège social
- Modification corrélative des statuts,
- Questions diverses

Conseil d'Administration du 9 mars 2012

- Acquisition de 99% des parts composant le capital de la SNC CENTRE EURASIA moyennant le prix de 100.000 €.
- Questions diverses

Conseil d'Administration du 30 mars 2012

- Approbation du procès-verbal de la dernière réunion du Conseil d'Administration ;
- Point sur l'activité de la Société ;
- Examen et arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Proposition d'affectation du résultat ;



- Point sur les conventions réglementées et engagements visés aux articles L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce ;
- Examen des procédures de contrôle interne et présentation au conseil du projet de rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne ;
- Convocation des actionnaires en Assemblée Générale Mixte et fixation de son ordre du jour ;
- Etablissement du rapport du Conseil d'Administration sur la gestion de la Société et sur l'activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé, des rapports spéciaux du Conseil et des projets de résolutions à présenter aux actionnaires réunis en Assemblée Générale Mixte ;
- Projet de rapport financier annuel mentionné à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs.

Conseil d'Administration du 18 mai 2012

- Acquisition de 99% des parts composant le capital de la SCI BONY moyennant le prix de 19.800 €.
- Questions diverses

Conseil d'Administration du 15 juin 2012

- Arrêté de comptes courants d'associés
- Autorisation d'une convention réglementée
- pouvoirs

Conseil d'Administration du 29 juin 2012

- Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital en numéraire décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012
- Pouvoirs

Conseil d'Administration du 7 juillet 2012

- Arrêté de comptes courants d'associés
- pouvoirs

Conseil d'Administration du 22 novembre 2012

- Approbation du procès-verbal de la dernière réunion du Conseil d'Administration ;
- Examen et arrêté de comptes semestriels au 30 juin 2012 ;
- Etablissement du rapport financier semestriel au 30 juin 2012 ;
- Pouvoirs.

Conseil d'Administration du 7 décembre 2012

- Acquisition de 50% de la SCI DUBLIN
- Autorisation d'une convention règlementée : apport en compte courant d'associé
- Questions diverses

➤ Comptes rendus de séance

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un administrateur.

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.



TITRE 2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

I. CADRE CONCEPTUEL

Pour la rédaction du présent rapport, la Société s'est appuyée sur le guide de mise en œuvre du contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites (Annexe II de la position de l'Autorité des marchés financiers du 9 janvier 2008 sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites). Ce guide est disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) ainsi que sur le code de gouvernance MIDDLENEXT de décembre 2009 consultable sur le site <http://www.middlenext.com>.

Les procédures en vigueur au sein de la Société ont principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à la Société ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ainsi que les risques d'erreur ou de fraudes.

Le contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte de ces objectifs mais ne peut évidemment fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

II. PERIMETRE DU CONTROLE INTERNE

Le Groupe EURASIA Groupe, actionnaire majoritaire de la société EFI, a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers :

- Constitution de la SNC CCENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m² pour un montant de 7,4 M€. Il s'agit d'une opération de vente en l'état future d'achèvement.

Un premier lot de 13.765 m² a été vendu pour un prix global de 6.765.000 €. La vente est intervenue en 2012 et l'acte de cession a été régularisé le 10 janvier 2013. Compte tenu de l'avancement du projet et des travaux à réaliser, le chiffre d'affaire comptabilisé au titre de cette vente s'élève à 3,6 M€ à fin décembre 2012.



- Constitution de la SCI BONY, le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², principalement constitué de bureaux sur 6 étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€. Il s'agit d'un immeuble de placement au sens de la norme IAS 40.
- le 8 décembre 2012, la société EFI acquies 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 30 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33,33% du capital de la SCI du quai Lucien LEFRANC pour un prix de 135 K€. Cette société est propriétaire d'un terrain non exploité situé à la Courneuve.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, seules les sociétés EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI, CENTRE EURASIA, SCI BONY et SCI DUBLIN établiront des comptes consolidés.

III. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

Les acteurs privilégiés du contrôle interne au sein de la Société sont :

- le Conseil d'Administration ;
- la société d'expertise comptable DFM EXPERTISE ;
- la société EURASIA GROUPE qui sera en charge de la gestion des actifs immobiliers du Havre, de l'avenue Victor Hugo à Aubervilliers et d'Ozoir-la-Ferrière.

Le Conseil d'Administration a en charge la mise en place du système de contrôle interne. Il organise et coordonne les opérations de contrôle adaptées et nécessaires au contrôle interne

IV. LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

4.1 Organisation et structuration

L'organisation opérationnelle d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI s'appuie sur les compétences internes des membres du Conseil d'Administration mais aussi sur des intervenants extérieurs qu'elle mandate.

La gestion locative des sites appartenant à CENTRE EURASIA et à SCI BONY est confiée à la société EURASIA GROUPE dont le siège est sis 28-34, rue Thomas Edison 92230 Gennevilliers.

La société EURASIA GROUPE est une société spécialisée dans la gestion immobilière.

Ainsi dans ce domaine, la société EURASIA GROUPE exerce actuellement une double activité:

- Une activité de location directe consistant à acquérir en vue de les louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms, et d'entrepôts.
- Une activité de sous location consistant à prendre en bail en vue de les sous louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms et d'entrepôts.

4.2 Evolution des procédures de contrôle interne :

Compte tenu de l'entrée au capital de la société de la société EURASIA GROUPE depuis le 6 janvier 2012 et de l'acquisition de l'essentiel du capital des sociétés CENTRE EURASIA, SCI BONY et de 50% du capital de la SCI DUBLIN, de nouvelles procédures de contrôle interne ont été mises en place au cours de l'exercice 2012 dont nous vous détaillons ci-après le fonctionnement.

4.3 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

L'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du groupe, est plus particulièrement assurée par la Direction Générale, le Conseil d'Administration et différents prestataires de services externes dont la société d'expertise comptable DFM EXPERTISE ET CONSEIL.

Etablissement des comptes sociaux et consolidés :

L'établissement des comptes sociaux et consolidés est externalisé et confié à la société d'expertise comptable DFM EXPERTISE ET CONSEIL.

Cette société est notamment en charge au titre de cette mission de :

- la tenue de la comptabilité,
- la préparation du Chiffre d'Affaires consolidé (trimestriel),
- la préparation des déclarations fiscales périodiques,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

La comptabilité du Groupe est établie conformément au plan comptable français, au moyen du logiciel comptable de la société DFM EXPERTISE ET CONSEIL sur la base des documents et informations communiqués régulièrement par le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI et la société EURASIA GROUPE.

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI met à la disposition toutes les informations et les documents requis à des fins comptables.

L'établissement des comptes consolidés sera réalisé selon les normes IFRS.

La mission confiée à la DFM EXPERTISE ET CONSEIL comprend plus précisément:



1. Concernant la tenue de la comptabilité :

- Le traitement des dettes fournisseurs, des créances, ainsi que les immobilisations (collectées sur une base dédiée),
- Le traitement des dépenses, des encaissements et préparation du rapprochement bancaire,
- Les rapprochements de comptes inter-sociétés,
- La saisie des écritures relatives aux amortissements, des charges à payer et des provisions sur la base des informations fournies par le groupe,

2. Concernant l'établissement des déclarations fiscales périodiques

La société DFM EXPERTISE ET CONSEIL prépare les déclarations fiscales courantes des deux sociétés constituant le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (déclarations de TVA, DAS 2, taxe professionnelle, organic, déclaration de paiement de revenus mobiliers, déclaration des contrats de prêt...)

3. Concernant les travaux de clôture et la production des annexes sociales et consolidées

La société DFM EXPERTISE ET CONSEIL est notamment en charge de :

- la préparation du dossier annuel de clôture contenant l'ensemble des documents justifiant les comptes, la déclaration d'impôts sur les sociétés et les comptes annuels,
- la préparation de la déclaration annuelle d'impôt sur les sociétés,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

Saisie et communication de l'information financière et comptable :

La Direction Générale et la société EURASIA GROUPE, chargée de la gestion locative, transmettent à la société DFM EXPERTISE ET CONSEIL l'information financière et comptable qu'ils ont saisie.

Arrêté des comptes sociaux

Les comptes sociaux et consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration.

4.4 Procédures de contrôle au niveau opérationnel

Processus de gestion locative

Dans le cadre de sa mission de gestion locative des sites appartenant aux sociétés CENTRE EURASIA, BONY et DUBLIN, la société EURASIA GROUPE a mis en place les procédures de contrôle interne et les moyens suivants :



Structure du contrôle interne au niveau opérationnel

Le département GESTION COMMERCIALE de la société EURASIA GROUPE est composé de 5 personnes et dirigé par un Directeur de gestion des Actifs (DGA).

Chaque actif confié est géré par un gestionnaire sous la direction et le contrôle du DGA.

Les données financières et juridiques des baux commerciaux gérés sont saisies sur son système et les copies scannées des baux et annexes sont liées.

Chaque gestionnaire assure notamment la relation avec les locataires.

Contrôle du Quittancement

Chaque trimestre, chaque gestionnaire sous le contrôle du DGA émet un bordereau de quittancement avec l'état locatif mis à jour des mouvements du trimestre écoulé (résiliation, protocole d'accord, avenant au bail, nouveau bail).

Chaque mouvement locatif est entériné par un acte juridique signé entre le Bailleur et le Locataire.

Contrôle des Encaissements

Toutes les sommes encaissées au titre du quittancement sont enregistrées directement sur le compte bancaire des sociétés bailleuses du groupe.

Un état de rapprochement bancaire est réalisé mensuellement.

Contrôle des relances sur les impayés

Une première lettre de relance est automatiquement adressée à chaque locataire présentant un solde d'impayés 10 jours après l'échéance du dernier terme quittancé.

Une mise en demeure en LR-AR est systématiquement adressée 20 jours après l'échéance du dernier terme quittancé aux locataires présentant encore un solde d'impayés.

Au 30^{ème} jour, le Gestionnaire et le conseil juridique, déterminent ceux des locataires auxquels il convient d'adresser un Commandement de Payer visant la clause résolutoire du bail et fait le point de ceux déjà sous le coup d'une procédure contentieuse.

Un état des impayés détaillé et une balance sont établis mensuellement.

Contrôle des dépenses

- Dépenses Propriétaire

Ces dépenses sont en général liées aux frais de contentieux et aux travaux non refacturables.



Les frais de contentieux sont estimés chaque année. Chaque trimestre, un état des dépenses est réalisé. Chaque année (N+1) une reddition des dépenses contentieuses est faite.

Les travaux non-refacturables font l'objet d'un Plan Pluriannuel de Travaux (5ans).

Les travaux engagés font l'objet d'un appel d'offres auprès d'un minimum de 3 entreprises.

- Dépenses du Budget des Charges Communes

Chaque année un budget prévisionnel des charges communes refacturables est établi.

Les contrats de prestations sont soumis au moins tous les 3 ans à un appel d'offres auprès de 3 entreprises.

Les redditions des budgets de dépenses réelles sont établies tous les ans.

Les règlements des factures sont préparés par un Gestionnaire.

Contrôles réguliers

Le département GESTION est dirigé par un Directeur de gestion des Actifs qui contrôle quotidiennement le travail de son équipe de gestionnaires.

Il établit puis contrôle tous les tableaux d'analyses et de suivis financiers.

Le Directeur de Gestion est en charge, notamment, du fonctionnement du système d'information et de gestion. Il s'assure en permanence du paramétrage du système, de l'installation des mises à jour du logiciel, de la formation des équipes.

Il assure le suivi de la production des données qu'il contrôle en établissant les documents de synthèses (facturation, encaissements, balance âgée, rapprochements bancaires,...).

Il valide tous les budgets prévisionnels, reddition de charges, états locatifs, avant présentation au Bailleur.

Sélection des locataires

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a confié également à la société EURASIA GROUPE la mission de commercialisation des locaux vacants.

Pour chaque nouveau locataire, EURASIA GROUPE sollicite :

- Un extrait K Bis
- Les 3 derniers bilans de la société
- Un dépôt de garantie correspondant à 3 à 6 mois de loyer soit sous forme d'un versement soit sous forme de caution bancaire.



Procédures de reporting

Le reporting mis en place par la Direction générale s'établit de la manière suivante :

1. Reporting mensuel :

Dans la mesure où le CENTRE EURASIA ne comprend actuellement qu'un seul locataire, il ne sera pas pour l'instant réalisé de reporting mensuel.

2. Reporting trimestriel

La société EURASIA GROUPE établira un rapport d'activités trimestriel contenant, si nécessaire :

- Une synthèse des événements de gestion du trimestre écoulé,
- Un état locatif,
- Un état des dossiers contentieux,
- Un point sur le Budget des charges et les travaux.

Analyse des risques

Les risques de toute nature sont analysés au niveau du Conseil d'Administration. Les mesures appropriées pour en limiter l'impact éventuel au niveau du Groupe sont décidées par le Conseil d'Administration.

4.5 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.

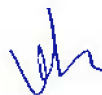
V. ANALYSE ET MAITRISE DES RISQUES

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

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs (ainsi qu'il est notamment indiqué dans le corps du présent rapport) garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

Maîtrise des risques

Au vu des risques énoncés au paragraphe 2.3.1 du rapport de gestion 2012, le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI a mis en place dans son organisation, ainsi qu'il



est notamment indiqué dans le corps du présent rapport, les procédures de contrôle interne précédemment décrites, ayant pour objectif de limiter les risques énoncés.

Les risques majeurs auxquels la Société est confrontée sont détaillés au paragraphe 2.3.1 « Description des principaux risques » du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.



TITRE 3 – AUTRES INFORMATIONS SUR LE CONTROLE INTERNE

➤ Rémunération des mandataires sociaux et programme de stock-options

Les rémunérations et avantages attribués aux mandataires sociaux sont décrits dans le rapport de gestion sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

Au cours de l'exercice écoulé, le Président Directeur Général n'a perçu aucune rémunération, de quelque nature que ce soit.

Il est enfin précisé que la Société n'a pas mis en œuvre de plan de stock-options.

Aucun système de rémunération ou d'intéressement des mandataires sociaux n'ayant été mis en place, les recommandations formulées dans le code de Gouvernance MIDDLENEXT dont la publication est intervenue en décembre 2009 n'ont à ce jour pas vocation à s'appliquer au sein de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI.

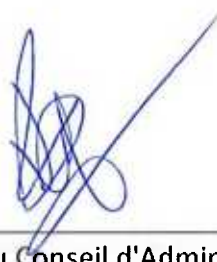
➤ Participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Les conditions et modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont présentées aux articles 19 à 22 des statuts.

La participation des actionnaires aux Assemblées Générale est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

➤ Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI sont présentés, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, au paragraphe 6.4.3 du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.



Le Président du Conseil d'Administration
Monsieur WANG Hsueh Sheng

**9. Rapport du commissaire aux comptes, établi en application de l'article
L.225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du Président du Conseil
d'Administration**

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

**Rapport des Commissaires aux Comptes,
établi en application de l'article
L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport
du Président du Conseil d'administration**

Exercice clos le 31 décembre 2012

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et,
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

EFI

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 26 juin 2013

Les Commissaires aux comptes

France Consultants SA

Stéphane Dan COHEN

Deloitte & Associés



Alain GUINOT

**10. Tableau des honoraires des commissaires aux comptes pour
l'exercice 2012 et du commissaire aux comptes pour l'exercice 2011**

En €	DELOITTE ET ASSOCIES				FRANCE CONSULTANTS SA			
	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2012		31/12/2011	
Honoraires	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :								
<i>Emetteur (société mère)</i>	12 000	89 %	5 000	77 %	8 000	89 %		
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :								
<i>Emetteur</i>	1 500	11 %	1 500	23 %	1 000	11 %		
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
TOTAL AUDIT (I)	13 500	100 %	6 500	100 %	9 000	100 %		
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT								
Juridique, fiscal et social								
Autres								
TOTAL AUTRES PRESTATIONS (II)								
TOTAL GENERAL (I+II)	13 500	100 %	6 500	100 %	9 000	100 %		