



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 2017

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 2017**
- 3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2017**
- 4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**
- 5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2017**

1. Attestation du responsable du rapport financier annuel

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Annuel

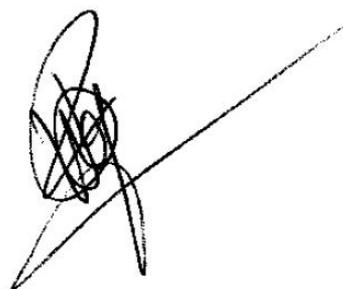
1.1.1. Responsable des Informations

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 2017 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 02 mai 2018

2. Rapport de gestion 2017

I. Présentation de la société

1.1 Présentation générale

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

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

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

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

1.2 Evènement marquant modifiant les organes de Direction

Par décision du Conseil d'Administration en date du 18 octobre 2017, il a été mis fin à la dissociation entre les fonctions de Président et de Directeur Général par la démission de Mademoiselle WANG Sandrine de ses fonctions de Directeur Général et par la nomination de Monsieur WANG Hsueh Sheng qui redevient ainsi Président Directeur Général.

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

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

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

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

II. Patrimoine au 31 Décembre 2017

Au 31 Décembre 2017, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA** (ci-après «CENTRE EURASIA») qui détient :
 - le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre;
 - *50 % du capital de la SCCV HD* qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

 - **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - 97,75% de la SARL BONY A, laquelle détient :
 - Un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel est édifié un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;
 - Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m².
 - *33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC* qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m² situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules commercialisées.

 - **100% du capital de la SCI TOUR DU FORUM** qui détient :
 - Un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial , situés **2, avenue du 8 mai 1945, Sarcelles (95200)**, moyennant un prix d'acquisition de 2.700.000€.
- Nota : les 10% du capital sont détenus par la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE
- **50% du capital de la SCI DUBLIN** qui a été propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m² sur un terrain de 10.300 m² et d'une maison d'habitation, lequel bien été cédé en octobre 2016.
 - **100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly »** qui est propriétaire :
 - D'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements.
 - Une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour

- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE** laquelle est :

- Propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à RUEIL MALMAISON sis 212 av Paul Doumer
- Propriétaire de 33,33% des parts sociales de la **SARL AREA IMMO**

III. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **5 001 k€** au 31 Décembre 2017 contre 6 514 k€ au 31 Décembre 2016

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	2 270	2 582
Vente programme VEFA	2 731	3 932

3.1 Les loyers

Les sites d'Aubervilliers (avenue Victor Hugo), propriété de la SNC BONY a généré un chiffre d'affaires pour l'exercice de 1009 K€

Les sites d'Ozoir-la-Ferrière et La Courneuve (quai Louis Blériot) appartenant à la SARL BONY A, ont généré un chiffre d'affaires pour l'exercice 2017 de 757 K€ k€.

Le Site de Rueil-Malmaison a généré un chiffre d'affaires pour le présent exercice de 539 k€.

3.2 Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 Décembre 2017 à 10 423 K€ contre 10 043 K€ au 31 Décembre 2016.

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les différentes structures. à 10.423 k€ contre 10.043 K€ au 31 Décembre 2016.

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

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

Les variations des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017 s'analyse comme suit :

	CENTRE EURASIA	SNC BONY	HD	TOUR DU FORUM	JARDIN DU BAILLY	TOTAL
STOCK AU 31/12/2016	315	84	3 793	2 781	3 070	10 043
Variation de stocks			17		364	380
Stock au 31/12/2017	315	84	3 810	2 781	3 434	10 423

3.3 Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Total bilan	64.651	58.410
Total des capitaux propres (part du groupe)	23.175	15.486
Total passif non courant	29.009	22.160
Produit des activités ordinaires	5.001	6.514
Résultat opérationnel	9.685	5.994
Résultat avant impôt	9.291	4.895
Résultat net part de la Société mère	7.681	3.546
Résultat par action (67.667.348 actions)	0.11	0.052

3.4 Evolution des immeubles de placement

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

La valeur de ses immeubles de placement s'élève au 31/12/2017 à **44 889 K€** contre 37 628 K€ au 31 Décembre 2016.

Au cours de l'exercice 2017, aucune acquisition ni cession n'est intervenue

IV. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2017

Comme il l'a déjà été fait mention dans le rapport du 30 Juin 2017, il est à noter la création de la filiale AREA IMMO au capital de 12K€ détenue à hauteur de 4K€ par EGP et entrée dans le périmètre consolidé de la SA EFI en précisant que cette société n'a pas encore d'activité.

V. Endettement et trésorerie du groupe

5.1 Endettement

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2017, le groupe EFI n'a pas souscrit de nouveaux emprunts bancaires.

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

Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

En milliers d'€	Solde 31/12/2017	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	16 778	15 692	10 598	5 093	1 087
Contrats location financement					
Concours bancaires	135				
Comptes courants	7 890	5 664	5 664		
Dépôt de garantie	344	344	344		
Autres dettes financières					
Total des dettes financières	25 147	21 700	16 606	5 093	3 447

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2017	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	1 853	0	0		1 853
Dettes sur acquisition immeubles de placement	838	572	572		266
Dettes sur opérations VEFA	0				0
Autres dettes	924				924
Produits constatés d'avance	662				662
Total des autres passifs	4 277	572	572	0	3 705

5.2 Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2017, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie	31/12/2017	31/12/2016
Banque actif	1 064	1.143
Banque passif	135	224
Total	930	919

VI. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Il convient de préciser que la Société EURASIA GESTION PATRIMOINE a vendu par acte authentique en janvier 2018, son actif de RUEIL MALMAISON moyennant le prix de 15 millions d'euros.

VII. Perspectives

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

La Direction entend procéder à des arbitrages immobiliers et revendre des actifs

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

VIII. Arrêté des comptes

Les administrateurs d'EURASIA FONCIÈRE INVESTISSEMENTS-EFI se sont réunis le 02 mai 2018 pour arrêter les comptes consolidés annuels ci-après annexés.

CONTACT

Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général, Tél : +33 (0) 1 48 39 21 61

E. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

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

Paris, le 02 mai 2018

Wang Hsueh Sheng
Président-Directeur Général

A. RAPPORT DE GOUVERNANCE

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 PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, LES PROCÉDURES DE
CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

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 2017 (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 02 Mai 2018, 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 :

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 Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, SAS 100 STALINGRAD, EURASIA GESTION PATRIMOINE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY, SNC la tour du Forum et la SARL BONY A, JIMEI EUROPE, SCI CENTRE EURABAT, AREA IMMO, EURASIA HOTEL, HOTEL ORLY RUNGIS, HERALD BLANC MESNIL, EURASIA BANCEL, BANCEL AMLANTE, BANCEL BCE, EURASIA BANCEL BTP, HERALD BRAMSCHE, HBM</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	Mandat renouvelé par l'AGM du 27 septembre 2013, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Administrateur	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE</i>
M. Chun HUANG	Nommé par cooptation selon délibérations du conseil d'administration du 1 ^{er} octobre 2015, en remplacement de Frédéric VYXIENH démissionnaire. Pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Administrateur	<i>Gérant ELLANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</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>Gérant des sociétés suivantes : JIMEI INTERNATIONAL, PERMIS GENIE</i>

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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>Gérant des sociétés suivantes : JIMEI INTERNATIONAL, PERMIS GENIE, KIDS DISTRIBUTION</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Gérant des sociétés suivantes : SARL CORTEL, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS, SCI BONY, SNC CENTRE EURASIA, SCCV HD, SCI DUBLIN, EURASIA TV, SAS 100 STALINGRAD, SARL ZEN REAL ESTATE, ICP SARL, SCI FELIX, SCI DUBLIN, SNC JARDIN DU BAILLY, SCI CENTRE EURABAT, SNC TOUR DU FORUM, JIMEI EUROPE, SARL BONY A, AREA IMMO, EURASIA HOTEL, HOTEL ORLY RUNGIS, HERALD BLANC MESNIL, EURASIA BANCEL, BANCEL AMLANTE, BANCEL BCE, EURASIA BANCEL BTP, HERALD BRAMSCHE, HBM</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Chun HUANG (Administrateur indépendant)	<i>Gérant ELLANT CAPITAL SARL, MTL INDEX SARL</i>

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

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

➤ Missions du Conseil 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.

➤ Information des administrateurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Confidentialité des informations

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

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

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni en séance plénière à 4 reprises avec un taux de participation moyen de 75%.

➤ Comptes rendus de séances

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.

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

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

III. ARRETE DES COMPTES

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2017. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 29 juin 2018.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 02 Mai 2018, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

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

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

TITRE 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 révisé en juin 2013 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 qui au 31 décembre 2017 se compose des sociétés suivantes:

- **99,99% du capital de la société SNC CENTRE EURASIA** (ci-après «CENTRE EURASIA») qui détient :
 - le CENTRE EURASIA, complexe immobilier de stockage situé au Havre;
 - *50 % du capital de la SCCV HD* qui est propriétaire de trois immeubles d'habitation comprenant 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
 - 97,75% de la SARL BONY A, laquelle détient :
 - Un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel est édifié un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;

- Un immeuble situé avenue Louis Blériot à La Courneuve d'une surface de 14.370 m².
- 33,33% de la **SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC** qui est propriétaire d'un terrain de 1.844 m² situé à Aubervilliers sur lequel est édifié un immeuble professionnel de 12 cellules commercialisées.
- **100% du capital de la SCI TOUR DU FORUM** qui détient :
 - Un terrain d'une surface 2.245 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, et un immeuble commercial , situés **2, avenue du 8 mai 1945, Sarcelles (95200)**, moyennant un prix d'acquisition de 2.700.000€.

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

- **50% du capital de la SCI DUBLIN** qui a été propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m² sur un terrain de 10.300 m² et d'une maison d'habitation, lequel bien été cédé en octobre 2016.
- **100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly »** qui est propriétaire :
 - D'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements.
 - Une propriété bâtie située sur le territoire de la commune de SAINT-VRAIN (Essonne) et le territoire de la commune d'ITTEVILLE (Essonne), séparée par la rivière « La Juine », comprenant un bâtiment à usage de restaurant, un bâtiment à usage d'habitation, un bâtiment à usage de bureaux, des boxes à chevaux, une aire de parking et le terrain alentour
- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE** laquelle est :
 - Propriétaire d'un immeuble à usage professionnel situé à RUEIL MALMAISON sis 212 av Paul Doumer
 - Propriétaire de 33,33% des parts sociales de la **SARL AREA IMMO**

III. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

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

- le Conseil d'administration ;
- les sociétés d'expertise comptable GESTIA CONSEIL et AURAFI CONSULTING ;
- la société EURASIA GROUPE qui sera en charge de la gestion des actifs immobiliers du groupe.

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

La Société applique les procédures en vigueur chez EURASIA GROUPE la maison mère du groupe.

A ce titre elle bénéficie de l'expertise de ses équipes fonctionnelles (services financiers, juridiques et comptables) qui assistent d'EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI dans le suivi et l'élaboration de son contrôle 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 est confiée à la société mère du groupe, 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 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 les sociétés d'expertise comptable AURAFI CONSULTING et GESTIA CONSEIL.

Etablissement des comptes sociaux:

L'établissement des comptes sociaux est externalisé et confié à la société d'expertise comptable GESTIA 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 GESTIA CONSEIL sur la base des documents et informations communiqués régulièrement par 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.

La mission confiée à la GESTIA 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 GESTIA CONSEIL prépare les déclarations fiscales courantes des 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

La société GESTIA 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.

Etablissement des comptes consolidés:

L'établissement des comptes consolidés est externalisé et confié à la société d'expertise comptable AURAFI CONSULTING.

La société **AURAFI CONSULTING** est notamment en charge de :

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

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

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 GESTIA CONSEIL l'information financière et comptable qu'ils ont saisie.

Arrêté des comptes sociaux et consolidés

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

4.3 Procédures de contrôle au niveau opérationnel

4.4.1 Processus de gestion locative

Dans le cadre de sa mission de gestion locative des sites appartenant au groupe, 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 Quittement

Chaque trimestre, chaque gestionnaire sous le contrôle du DGA émet un bordereau de quittement 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 quittement 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 est un reporting trimestriel.

A cet effet, la société EURASIA GROUPE établit 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.

4.4.2 Processus internes concourant à préserver les actifs de la société

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI est particulièrement concernée par les procédures internes visant à assurer un suivi de sa situation patrimoniale, tant pour la préservation et l'optimisation du portefeuille existant que pour la réalisation de nouveaux investissements.

Des comités périodiques, sous la responsabilité de la Direction générale, étudient la situation patrimoniale de la Société.

La Direction Générale analyse l'activité de la Société et de ses filiales sur la base de reportings opérationnels et de prévisions de cash-flows.

En outre, des outils de gestion adaptés ont été mis en place afin d'assurer le suivi de l'ensemble du portefeuille d'actifs de la Société et l'activité de ses principales filiales.

Une équipe de chargés d'affaires a la responsabilité d'assister la Direction générale dans le suivi des participations opérationnelles, des investissements financiers et du suivi des activités immobilières.

Le cas échéant, elle formule des recommandations sur les orientations stratégiques à donner au portefeuille.

Les chargés d'affaires font également état, chaque fois que nécessaire, des opportunités d'investissements sur la base de dossiers étayés et formulent des propositions. Ils informent également sur l'état d'avancement des cessions envisagées ou en cours.

En outre, la Direction générale est vigilante sur l'ensemble des outils, moyens ou processus concourant à la formation de sa structure financière.

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS -EFI a ainsi pour politique de disposer en permanence de lignes de crédits confirmées pour faire face à tout besoin éventuel et les équipes de la Direction générale assurent à cet effet la relation avec les banques et toutes les négociations bancaires.

Un suivi régulier des délégations de pouvoirs et de signature est effectué, d'une part, par les Conseils juridiques d'EURASIA GROUPE et, d'autre part, par la Direction générale, s'agissant des pouvoirs sur les comptes bancaires.

Conformément aux dispositions légales, toute constitution de sûretés, cautions, avals ou garanties, doit faire l'objet d'un accord préalable du Conseil d'administration.

En outre, conformément aux dispositions légales, une lettre faisant état de l'ensemble des conventions autorisées dans le cadre de l'article L. 225-38 du Code de commerce est adressée chaque année aux Commissaires aux comptes.

4.4.3 Mise en place d'une direction juridique

Une direction juridique a été mis en place qui se doit de trouver les positions médianes entre les intérêts divergeants qui permettent à la fois un respect des textes et un accompagnement de la Direction et des équipes opérationnelles dans ses contraintes et logiques.

Cette direction est appelée à se prononcer sur les aspects juridiques de chaque opération.

Elle travaille sur la sécurisation des actes juridiques, que se soit en amont ou en aval de l'opération, travaillant de concert avec tous les acteurs du Droit, Avocat, Notaires...

Travaillant en amont, avec la Direction et les équipes opérationnelles, la Direction juridique anticipe tous les problèmes qui peuvent se présenter et réduire les risques que peut représenter chaque acte. Ce travail en amont se traduit essentiellement par de la formation, et de la communication d'informations (veille juridique, notes de process, documents types)

En aval, la Direction gère le contentieux avec ou sans le recours des Conseils habituels

4.4.5 Processus de prise en compte des risques liés à l'activité de la société et à son statut de société cotée

La Direction générale est en charge de la communication aux actionnaires des résultats et de l'activité de la Société en collaboration avec le listing sponsor de la Société.

Toute communication financière est examinée par la Direction générale.

Par ailleurs, les chargés d'affaires responsables des investissements communiquent s'il y a lieu à la Direction générale l'état des principaux litiges concernant la Société. En outre, une procédure régulière de recensement des litiges éventuels et des risques afférents a été mise en place à chaque arrêté des comptes, y compris auprès des partenaires extérieurs.

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, ses moyens et son organisation.

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

Maîtrise des risques

Au vu des risques énoncés au paragraphe 2.3 du rapport de gestion 2017, 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 « 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 2017.

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 6.3.3 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 2017

Le Président du Conseil d'administration
Monsieur WANG Hsueh Sheng

B. RSE



Société Anonyme au capital de 676 673,48 euros
Siège social : 164, 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 2017,
Rémunérations et leur évolution	Non applicable.
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	
Absentéisme	
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	
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
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 est 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.
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Pas de formation spécifique en 2017,
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	
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: activité principalement financière, non visée par les prescriptions de l'article L225-- - 102 du Code de Commerce.
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.

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 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.
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. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m2 vis à vis de l'annexe environnementale. A ce jour, en surface.
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 mis 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 2017.
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 sous-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	Non applicable.

**3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
au 31 décembre 2017**

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

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

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673 €uros
Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2017

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 23 avril 2018, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes annuels et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 25 avril 2018, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes consolidés.

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment

nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Points clés de notre audit

Réponses apportés lors de notre audit

Evaluation des titres de participation

Au 31 décembre 2017, le montant des titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 12 025 578 euros.

Les titres de participations sont inscrits à leur date d'entrée au coût historique. Ils font l'objet d'une dépréciation si leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur actuelle égale à la valeur d'utilité pour les participations stratégiques. Comme indiqué dans les notes 2 de l'annexe aux comptes annuels, pour établir la valeur d'utilité des titres de participation, la société a recours à une approche multicritère tenant compte de la valeur des ensembles immobiliers estimés par des experts indépendants, du niveau des capitaux propres retraités et sur la capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation.

Compte tenu du poids des titres de participations, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation comme un point clé de notre audit.

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur recouvrable des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables des titres de participation ;
- corroborer par entretiens avec la Direction les principales données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations ;
- vérifier les calculs des valeurs actuelles retenues par la Société ;
- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes « Filiales et participations » de l'annexe aux comptes annuels.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

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

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

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 échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS par l'Assemblée générale du 31 décembre 2014 pour le cabinet Expertises & Services et par l'assemblée générale du 15 septembre 2016, pour le cabinet Bouton et Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Expertises & Services était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet Bouton et Associés dans la deuxième année, dont respectivement quatrième et deuxième années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les

informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

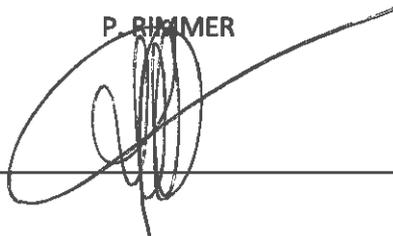
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris, le 30 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Expertises & Services

P. RIMMER



Bouton et Associés

C. BOUTON



COMPTES ANNUELS

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
164 BD HAUSSMANN
75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

GESTIA CONSEIL
96 boulevard Malesherbes 96 bo
75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT

Pour identification
Commissaire aux Comptes

SOMMAIRE

Sommaire 2

Pour identification
Commissaire aux Comptes

ETATS FINANCIERS

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

Bilan

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

BILAN ACTIF

Actif				
Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	650 000		650 000	650 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	780 000		780 000	780 000
Constructions	1 820 000	226 994	1 593 006	1 684 006
Installations techniques, matériel et outillage Industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	2 569 899		2 569 899	
Créances rattachées à des participations	9 455 679		9 455 679	8 399 923
Autres titres immobilisés				2 569 699
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	15 275 578	226 994	15 048 584	14 083 628
Stocks de matières premières, d'approvisionnements				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits Intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	203 880		203 880	184 800
Autres créances	179 487		179 487	2 779 058
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
<i>Dont actions propres</i>	123 428		123 428	
Disponibilités	86 804		86 804	95 245
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	593 599	123 428	470 171	2 059 103
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	15 869 177	350 422	15 518 755	17 142 731

Pour information
Commissaire aux Comptes

BILAN PASSIF

Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	676 673	676 673
<i>Dont versé</i>	676 673	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591
Ecart de réévaluation	272 714	272 714
<i>Dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
Autres réserves		
<i>Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants</i>		
Report à nouveau	(1 781 312)	(1 679 885)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(172 350)	(101 427)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	(683)	171 667
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	131 642	112 271
Emprunts et dettes financières divers	15 142 688	16 705 242
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66 181	49 335
Dettes fiscales et sociales	68 928	65 316
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	38 900
Autres dettes	100 000	
Produits constatés d'avance		
Dettes	15 519 438	16 971 064
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	15 518 755	17 142 731

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

DETAIL DU BILAN ACTIF

Rubriques	01/01/2017	01/01/2016	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	Montant	%
	12	12		
Autres Immobilisations incorporelles	650 000	650 000		
208 indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		
Terrains	780 000	780 000		
211 Terrain studio victoria	780 000	780 000		
Constructions	1 593 006	1 684 006	(91 000)	-5.40
213 Construction Studio Victoria	1 820 000	1 820 000		
2813 Amortis victoria	(226 994)	(135 994)	(91 000)	-66.91
Autres participations	2 569 899		2 569 899	
2611 Titre SNC EURASIA	99 999		99 999	
2612 Titre SNC BONY	19 800		19 800	
26121 Titre BONY A	200		200	
2613 Titre SCI DUBLIN	30 000		30 000	
2614 Titres JARDIN DU BAILLY	410 000		410 000	
2615 Titre ZEN REAL ESTATE	2 000 000		2 000 000	
2616 Titres Tour du Forum	9 900		9 900	
Créances rattachées à des participations	9 455 679	8 399 923	1 055 756	12.57
26803 Créance Snc Tour Forum	2 776 901		2 776 901	
26804 Créance SCI HD	1 061 899		1 061 899	
26805 Créance SNC JARDIN BAILLY	2 599 345		2 599 345	
26806 Créance ZEN REAL	646 276		646 276	
26807 Créance SNC BONY	2 346 705		2 346 705	
268808 Créances BONY A	24 553		24 553	
2050.BB Valeur saisie		8 399 923	(8 399 923)	-100.00
Autres titres immobilisés		2 569 699	(2 569 699)	-100.00
2050.BD Valeur saisie		2 569 699	(2 569 699)	-100.00
Actif immobilisé	15 048 584	14 083 628	964 956	6.85
Clients et comptes rattachés	203 880	184 800	19 080	10.32
418	203 880	184 800	19 080	10.32
Autres créances	179 487	2 779 058	(2 599 571)	-93.54
44567 Crédit de TVA à reporter	21 471	22 045	(574)	-2.60
44568 Complément Tva deductib	1 016	1 570	(554)	-35.29
44586 Tva sur Fnp	7 000	6 692	308	4.61
455 EURASIA GROUPE /EFI		2 748 751	(2 748 751)	100.00
4672 TUBES DE MONTREUIL (Caution)	150 000		150 000	
Valeurs mobilières de placement				
502 Actions propres	123 428	123 428		
5902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		
Disponibilités	86 804	95 245	(8 441)	-8.86

Pour identification

Commissaire aux Comptes

Rubriques	01/01/2017	01/01/2016	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	Montant	%
	12	12		
5121 BRED		265	(265)	-100.00
5123 ICBC		1 867	(1 867)	-100.00
5187 Intérêts courus à recevoir	86 804	93 113	(6 309)	-6.78
Actif circulant & charges constatées d'avance	470 171	3 059 103	(2 588 932)	-84.63
TOTAL GÉNÉRAL	15 518 755	17 142 731	(1 623 976)	-9.47

Pour identification
Commissaire aux Comptes

DETAIL DU BILAN PASSIF

Rubriques	01/01/2017	01/01/2016	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	Montant	%
	12	12		
Capital social ou individuel	676 673	676 673		
1013 Capital souscrit - appelé,versé	676 673	676 673		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 003 591	1 003 591		
1041 Primes d'émission	990 000	990 000		
1043 Primes d'apport	13 591	13 591		
Ecart de réévaluation	272 714	272 714		
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		
Report à nouveau	(1 781 312)	(1 679 885)	(101 427)	-6.04
119 Report à nouveau (solde débiteur)	(1 781 312)	(1 679 885)	(101 427)	-6.04
Résultat de l'exercice	(172 350)	(101 427)	(70 923)	-69.93
Capitaux propres	(683)	171 667	(172 350)	-100.40
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	131 642	112 271	19 371	17.25
5121 BRED	84		84	
5122 CIC	22 410	3 170	19 240	606.98
5186 Intérêts courus à payer	109 148	109 101	47	0.04
Emprunts et dettes financières divers	15 142 688	16 705 242	(1 562 555)	-9.35
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		
1712 Dettes liées à des part Centre Eurasia	9 721 453	13 508 293	(3 786 840)	-28.03
455 EURASIA GROUPE /EFI	2 224 286		2 224 286	
45501 MORGAN LEE	3 153 248	3 153 248		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66 181	49 335	16 845	34.14
401	24 181	9 185	14 996	163.28
408	42 000	40 151	1 849	4.61
Dettes fiscales et sociales	68 928	65 316	3 612	5.53
44587 Tva sur fae	33 980	30 800	3 180	10.32
4486 Taxe foncière	34 948	34 516	432	1.25
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	38 900	(28 900)	-74.29
404	10 000	38 900	(28 900)	-74.29
Autres dettes	100 000		100 000	
4671 FASHION CENTER	100 000		100 000	
Total des dettes & comptes de régularisation	15 519 438	16 971 064	(1 451 626)	-8.55
TOTAL GÉNÉRAL	15 518 755	17 142 731	(1 623 976)	-9.47

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Compte de résultat

Pour identification
Commissaire aux Comptes

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	164 900		164 900	154 000
Chiffre d'affaires net	164 900		164 900	154 000
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
Produits d'exploitation			164 900	154 000
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			183 779	113 523
Impôts, taxes et versements assimilés			35 103	34 916
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			91 000	91 000
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				
Charges d'exploitation			309 882	239 439
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(144 982)	(85 439)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			86 804	93 113
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			86 804	93 113
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			109 148	109 101
Différences négatives de change				

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			109 148	109 101
RÉSULTAT FINANCIER			(22 344)	(15 988)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(167 326)	(101 427)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			5 024	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			5 024	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			(5 024)	(0)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
impôt sur les bénéfices				
TOTAL DES PRODUITS			251 704	247 113
TOTAL DES CHARGES			424 054	348 540
BÉNÉFICE OU PERTE			(172 350)	(101 427)

Pour identification
Commissaire aux Comptes

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	01/01/2017	01/01/2016	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	Montant	%
	12	12		
Production vendue de services	164 900	154 000	10 900	7.08
706 refacturation frais administration	149 000	44 340	104 660	236.04
708 Fae Refacturation charges administrative	15 900	109 660	(93 760)	-85.50
Chiffres d'affaires nets	164 900	154 000	10 900	7.08
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	164 900	154 000	10 900	7.08
Autres achats et charges externes	183 779	113 523	70 257	61.89
6061 Fournitures non stockables (eau,énergie,...)	1 855	1 904	(50)	-2.60
616 Assurance	2 898		2 898	
6226 Honoraires	164 462	70 338	94 124	133.82
6227 Frais d'actes et de contentieux	5 259	38 805	(33 546)	-86.45
627 Services bancaires et assimilés	9 306	2 476	6 830	275.86
Impôts, taxes et versements assimilés	35 103	34 916	187	0.54
63511 CVAE		400	(400)	-100.00
63512 Taxe Foncière	34 948	34 516	432	1.25
63513 CFE	155		155	
Amortissements des immobilisations	91 000	91 000		
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	309 882	239 439	70 444	29.42
Résultat d'exploitation	(144 982)	(85 439)	(59 544)	-69.69
Produits financiers de participation	86 804	93 113	(6 309)	-6.78
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	86 804	93 113	(6 309)	-6.78
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	86 804	93 113	(6 309)	-6.78
Intérêts et charges assimilées	109 148	109 101	47	0.04
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	109 148	109 101	47	0.04
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	109 148	109 101	47	0.04
Résultat financier	(22 344)	(15 988)	(6 356)	-39.75
Résultat courant avant impôts	(167 326)	(101 427)	(65 900)	-64.97
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 024		5 024	1 522 293.94
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1			69.70
6712 Charges non déductibles	5 023		5 023	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 024		5 024	1 522 293.94

Résultat exceptionnel	(5 024)	()	(5 024)	-1 522 293.94
TOTAL DES PRODUITS	251 704	247 113	4 591	1.86
TOTAL DES CHARGES	424 054	348 540	75 514	21.67
BÉNÉFICE OU PERTE	(172 350)	(101 427)	(70 923)	-69.93

Pour identification
Commissaire aux Comptes

ANNEXE

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION**REGLES ET METHODES COMPTABLES****(DECRET N°83-1020 DU 29-11-1983 ART 7,21 DEBUT24-1124-2 ET 24-3)****ANNEXEE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT****Préambule**

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2017 présente un total de 15 518 755 €
Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste accuse une perte nette comptable de 172 350 €

Principes comptable, méthode d'évaluation

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologués par arrêté ministériel du 26 décembre 2016

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

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

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

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

Les méthodes d'évaluation utilisées concernent

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

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

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 évènements importants**

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

1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis la date de clôture

2-Immobilisations financières

Les titres de participations 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 suivants :

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

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

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

3-Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

Pour identification
Commissaire aux Comptes

4- valeur mobilière de placement et disponibilité

Au 31 décembre 2017 la société détient 14000 titres de ses propres actions inscrits au bilan pour une valeur de 123 428 €, ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2017

5- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2016 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisées au cours de l'exercice 2017

6- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés

FAITS CARACTERISTIQUES

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2016, était de 8 399 923 €

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2017, est de 9 455 679 €

Dont liste Jointe :

Créances liées à des participations

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Créance SNC Tour Forum	2776901	2781500
Créance SCI HD	1061899	839124
Créance SNC JARDIN BAILLY	2599345	1687225
Créance EGP	646276	645359
Créance SNC BONY	2346705	2446715
Créances BONY A	24553	
	9455679	8399923

Le poste Dettes liées à des participations au 31 décembre 2016, était de 13 551 994 €

Le poste Dettes liées à des participations au 31 décembre 2017 est de 9 765 154 €

Dont liste Jointe :

Dettes liées à des participations

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Dettes liées SIC DUBLIN	43701	43701
Dettes liées Centre Eurasia	9721453	33508293
	9765154	13551994

Le compte courant de la société SA EURASIA GROUPE était débiteur au 31 décembre 2016 de 2748 751 €

Le compte courant de la société SA EURASIA GROUPE est créditeur au 31 décembre 2017 de 2 224 286 €

Il est rappelé que l'ensemble des dettes et créances ont fait l'objet d'un financement en intérêt à payer ou à recevoir pour un taux de 1% calculé au prorata-temporis

CAPITAL SOCIAL

Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions Ordinaires	67 667 348			67 667 348	0.01 €
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
Total	67 667 348			67 667 348	0.01 €

Pour identification
Commissaire aux Comptes

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie Par la société	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
SNC EURASIA	100 000	7 125 694	99	99 999	99 999	-9721 453	1 768 325	1 397482
SCI DUBLIN	1 500	122 249	50	30 000	30 000	-43 701		3 281
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	-287 975	100	410 000	410 000	2 599 345	965 229	49 880
SNC BONY	20 000	-128 280	99	19 800	19 800	2 346704	1 009 040	-417 194
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	-2054 905	100	2 000 000	2 000 000	646 276	502 458	17 839
SCI TOUR DU FORUM	10 000		99	9 900	9 900	2 776 901		-71635
SARL BONY A	7 974 500		0.0025	200	200	24553		

Filiales et participations détenues indirectement	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie Par la société	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
---	----------------	------------------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------	---	--------------------	-----------------------------------

Détenue par
SCI BONY

SARL BONYA	7 974 500	0	99.75	7 974 500	7 974 500	205 065	757 484	69 227
-------------------	-----------	---	-------	-----------	-----------	---------	---------	--------

SCI QUAI LUCIEN LEFRANC	100	149 343	33	135 003	135 003	200 000	532 415	219 439
--------------------------------	-----	---------	----	---------	---------	---------	---------	---------

Détenue par
SNC CENTRE EURASIA

SCCV HD	100 000	-152 471	50	50 000	50 000	1 061 899		51 392
----------------	---------	----------	----	--------	--------	-----------	--	--------

Pour identification

Commissaire aux Comptes

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotation	Diminution reprise	Montant fin d'exercice
Autres provision pour dépréciation	123 428			123 428
TOTAL GENERAL	123 428			123 428

Pour identification
Commissaire aux Comptes

IMMOBILISATIONS

Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	650 000		
Terrains	780 000		
Constructions sur sol propre	1 820 000		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	2 600 000		
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	8399 923		
Autres titres immobilisés	2569899		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	10 969 822		
TOTAL	14 219 822		

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			650 000	
Terrains			780 000	
Constructions sur sol propre			1 820 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles			2 600 000	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations			9455679	
Autres titres immobilisés			2569899	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières			12 025 578	
TOTAL			15 275 578	

Pour identification
Commissaire aux comptes

AMORTISSEMENTS

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

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	135 994	91 000		226 994
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	135 994	91 000		226 994
TOTAL	135 994	91 000		226 994

Etat des Echéances des Créances et Dettes

Etat des créances

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	9 455 679	9 455 679	
Total de l'actif immobilisé	9 455 679	9 455 679	
Autres créances clients	203 880	203 880	
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	29 487	29 487	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Groupes et associés			
Total de l'actif circulant	233 367	233 367	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	9 689 046	9 689 046	

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
- à plus de 1 an à l'origine	131 642	131 642		
Emprunts et dettes financières divers	9 765 154	9 765 154		
Fournisseurs et comptes rattachés	66 181	66 181		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Taxe sur la valeur ajoutée	33 980	33 980		
Autres impôts, taxes et assimilés	34 948	34 948		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 000	10 000		
Groupe et associés	5 377 534		5 377 534	
TOTAL	15 419 438	10 041 904	5 377 534	

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 000
Dettes fiscales et sociales	34 948
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	109 148
Autres dettes	
TOTAL	186 096

Pour identification
Commissaire aux Comptes

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Immobilisations financières	
- Créances rattachées à des participations	24 553
- Autres Immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients et comptes rattachés	203 880
- Autres créances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	228 433

Pour identification
Commissaire aux Comptes

ETATS DE GESTION

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Résultat sur les 5 derniers exercices

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
-----------	---	-----	-----	-----	-----

Capital en fin d'exercice

Capital social	676 673	676 673	676 673	676 673	676 673
Actions ordinaires	67 667 348	67 667 348	67 667 348	67 667 348	67 667 348

Opérations et résultats de l'exercice

Chiffre d'affaires hors taxes	164900	154000	95000		
Résultat avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions		-10427	-52561	10916	-117142
Impôts sur les bénéfices			23664		110
Résultat après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	-172350	-101427	-121219	10916	-117142

Résultat par actions

Résultat avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions					
---	--	--	--	--	--

Résultat après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions					
---	--	--	--	--	--

Pour identification
 Commissaire aux Comptes

Résultat fiscal avec intégration des Filiales
--

Rubriques	% détenion	Bénéfice	Perte
EFI			172 350
Réintégration charge non déductibles		5 023	
Résultat des filiales			
SNC CENTRE EURASIA	99	1 410 531	
SCI DUBLIN	50		
SCI BONY	99		318 393
SCI JARDIN DU BAILLY	100	49 880	
EURASIA GESTION PATRIMOINE	100	7 838	
BONY A	0.05	35	
TOUR DU FORUM	99		70 919
Total résultat des filiales		1 468 284	389 312
Résultat de l'exercice			911 646
Déficit restant à reporter au titre de l'exercice précédent			22 779 322
Déficit imputé au titre de l'exercice			911 646
Report déficitaire restant à imputer			21 876 676
Résultat Fiscal de l'exercice		0	

Pour identification

Commissaire aux Comptes

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

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

**RAPPORT SPECIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673.48 €uros
Siège social : 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 2017

A l'assemblée générale de la société Eurasia Foncière Investissements,

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.

1- Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

1-1 Conventions et engagements autorisés et conclus 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 font l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Entité cocontractante et personne concernée	M. Hsueh Sheng WANG : Président du Conseil d'Administration de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS Gérant de la société civile BONY A
Nature et objet	Convention de gestion de trésorerie signée en date du 29 décembre 2017 entre EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS et la société BONY A. Le montant des avances susceptibles d'être mises à la disposition des sociétés est arrêté à 20 000 000 euros. La rémunération de ces avances est arrêtée au taux de 2%.
Motifs justifiant de son intérêt pour la société	Les avances à la filiale n'ont pas de motifs particuliers au titre de cet exercice. L'entité est nouvellement créée. Aucun projet d'acquisition n'a été porté à notre connaissance.
Modalités	Créance rattachée : 24 553 euros (Actif)

1-2 Conventions et engagements autorisés et conclus depuis la clôture

Aucune nouvelle convention et aucun nouvel engagement n'a été autorisé par le Conseil d'administration depuis la clôture.

2- Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

2-1 Conventions en engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2-1-1 Nature et objet : convention de gestion de trésorerie entre EURASIA GROUPE et ses filiales dont EFI :

Personnes concernées : Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI et Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 30 juin 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 18 juillet 2014 entre la société EFI et la société EURASIA GROUPE, société bénéficiaire des apports de trésorerie au taux de 2% au 31/12/2017.

Au 31/12/2017, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est créancier de 2 224 285.56 Euros.

Au 31/12/2017, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention une charge de 1 934 Euros.

2-1-2 Nature et objet : convention de gestion de trésorerie EFI et ses filiales :

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

- CENTRE EURASIA
- SNC BONY
- SNC BONY A
- SCI DUBLIN
- SCCV HD
- SNC JARDIN DU BAILLY
- SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (ex ZEN REAL ESTATE)
- SNC TOUR DU FORUM

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 31 décembre 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 31 décembre 2014 entre la société EFI et les sociétés filiales, sociétés bénéficiaires des apports de trésorerie au taux de 2% au 31/12/2017.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2017 :

SCI DUBLIN	Créancier	43 701.23 Euros
SNC CENTRE EURASIA	Créancier	9 721 452,58 Euros
SNC TOUR DU FORUM	Débiteur	2 776 900,68 Euros
SCCV HD	Débiteur	1 061 899,22 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	2 599 345.00 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Débiteur	646 276,42 Euros
SNC BONY	Débiteur	2 346 704,73 Euros
SNC BONY A	Débiteur	24 553,20 Euros

Au 31/12/2017, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SNC CENTRE EURASIA	Charge	107 214.00 Euros
SNC TOUR DU FORUM	Produit	27 769.00 Euros
SCCV HD	Produit	9 773.00 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	20 224.00 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Produit	5 779.00 Euros
SNC BONY	Produit	23 039.00 Euros
SNC BONY A	Produit	20.00 Euros

2-1-3 Nature et objet : convention avec la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

Personnes concernées : Monsieur Zhou Zhou, actionnaire de la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED et actionnaire par personne interposée de la société EFI détenant plus de 10% des droits de vote

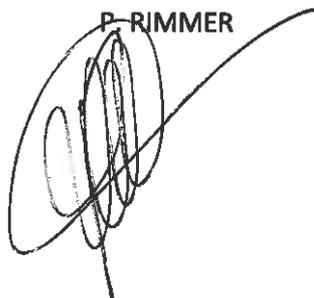
Modalités : aux termes d'un procès-verbal en date du 7 décembre 2012, le conseil d'administration de la société s'est réuni afin d'autoriser la mise en place d'une convention d'apport en compte courant non rémunérés entre la société et la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED.

Au 31/12/2017, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 3 153 248.19 Euros.

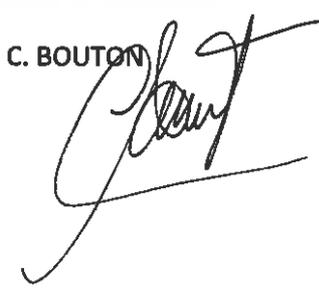
A Paris, le 30 avril 2018

Les commissaires aux Comptes

Expertises & Services

P. RIMMER


Bouton et Associés

C. BOUTON


**5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au
31 décembre 2017**

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

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

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673 €uros
Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31/12/2017

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 23 avril 2018, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder à la vérification des comptes consolidés et du rapport de gestion, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 25 avril 2018, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes consolidés.

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Points clés de notre audit

Réponses apportées lors de notre audit

Justes valeurs des immeubles de placements

Au 31 décembre 2017, le montant de l'actif immobilisé comptabilisé dans le bilan consolidé s'élève à 48 485 milliers d'euros, dont les immeubles de placements qui font l'objet d'une juste valeur pour un montant de 44 889 milliers d'euros.

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.

Nous avons considéré que la valeur de ces actifs immobilisés est un point clé de l'audit en raison de leur importance significative dans les comptes du Groupe et parce que la détermination de leur valeur recouvrable le plus souvent basée sur des justes valeurs données par des experts immobiliers, nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations, comme indiqué dans les notes 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par le Groupe pour déterminer la valeur recouvrable des actifs immobilisés, notamment les immeubles de placements. Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les justes valeurs données par les experts immobiliers
- analyser la cohérence des prévisions avec les justes valeurs passées, les perspectives de marché, l'historique de performance du Groupe et avons réalisé des analyses de sensibilité sur les taux retenus pour l'évaluation des immeubles.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes 7.2 et 8.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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 du Conseil d'administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS par l'Assemblée générale du 31 décembre 2014 pour le cabinet Expertises & Services et par l'assemblée générale du 15 septembre 2016, pour le cabinet Bouton et Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Expertises & Services était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet Bouton et Associés dans la deuxième année, dont respectivement quatrième et deuxième années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

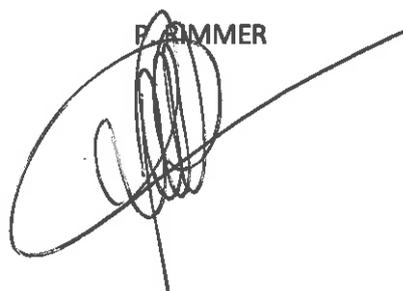
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris, le 30 avril 2018

Les commissaires aux Comptes

Expertises & Services

F. RIMMER


Bouton et Associés

C. BOUTON


EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2017

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2017	31/12/2016
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	48 283	40 702
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		202	217
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		48 485	40 920
Actifs courants			
Stocks	7.4	10 423	10 043
Clients et comptes rattachés	7.5	3 026	2 701
Autres actifs courants	7.5	1 653	3 603
Trésorerie et équivalents		1 064	1 143
Total actifs courants		16 166	17 491
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		64 651	58 410

Pour identification
Commissaire aux Comptes

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		13 814	10 285
Résultat part du Groupe		7 681	3 521
Capitaux propres – part du Groupe		23 175	15 486
Intérêts minoritaires		222	174
Total capitaux propres (1)		23 397	15 661
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	21 700	15 968
Impôts différés		6 737	5 182
Autres passifs non courants	7.8	572	1 010
Total passifs non courants (2)		29 009	22 160
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		506	2 378
Autres dettes financières	7.7	3 447	8 038
Fournisseurs et comptes rattachés		4 587	4 693
Autres passifs courants	7.8	3 705	5 481
Total passifs courants (3)		12 245	20 589
TOTAL GENERAL (1 à 3)		64 651	58 410

Pour identification
Commissaire aux Comptes

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2017	31/12/2016
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	5 001	6 514
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-738	-1 292
Frais de personnel		-9	-8
Dotations aux amortissements d'exploitation		-115	-103
Dotations aux provisions d'exploitation		1 723	-234
Autres charges	7.10	-3 438	-2 093
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		7 261	3 211
Résultat opérationnel		9 685	5 994
Charges Financières	7.11	-458	-1 172
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		64	73
Résultat avant impôt		9 291	4 895
Impôts	7.12	-1 555	-1 349
Résultat net de la période		7 737	3 546
Part des minoritaires		56	26
Part de la société mère		7 681	3 521
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,11	0,05
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,11	0,05

Pour identification
Commissaire aux Comptes

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	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de l'exercice		7 737	3 546
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		7 737	3 546

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé		7 737	3 546
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		7 737	3 546

Pour identification
Commissaire aux Comptes

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2016	677	1 004	0	10 285	3 521	174	15 661
Résultat global consolidé					7 681	56	7 737
Affectation du résultat				3 521	-3 521		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				8		-8	0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2017	677	1 004	0	13 814	7 681	222	23 397

Pour identification
Commissaire aux Comptes

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé		7 737	3 546
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements et dépréciations		-1 735	264
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-7 261	-3 211
Impôts différés		1 555	1 349
Capacité d'autofinancement		295	1 948
Var. stocks		-380	-2 179
Var. créances clients		-325	2 769
Var. Autres actifs courants		1 950	-555
Var. dettes fournisseurs		-106	-1 967
Var. autres passifs courants		-1 776	-1 251
Variation nette des actifs et passifs courants		-636	-3 183
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-341	-1 234
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	-435	-109
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	0	998
Augmentation, diminution des immobilisations financières		-6	0
Var. autres passifs non courants	7.15	-438	-1
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-879	888
Emprunts obtenus	7.16	0	8 500
Remboursements d'emprunts		-1 059	-7 440
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	2 289	-468
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		1 230	592
Variation nette de trésorerie		10	246
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		919	673
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.19	930	919

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2017

Note 1. Informations générales

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

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

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2017 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2017.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2017, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2017, le groupe EFI est composé des principales filiales suivantes :

- La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), détenue à 99,99 % qui est propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
- La SCI BONY, contrôlée à 99%, qui détient :
 - 33.33% de la SCI du quai Lucien LEFRANC qui est propriétaire d'un terrain non exploité de 1.844 m² situé à Aubervilliers qui est désormais consolidée par mise en équivalence ;
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
- La SCI DUBLIN, détenu à 50%, qui est propriétaire dans la région de Douai d'un entrepôt de 5.000 m² sur un terrain de 10.300 m² et d'une maison d'habitation.
- La société EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE), propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 5926 m², situé à Rueil-Malmaison.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le Groupe n'a pas procédé à des opérations majeures.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe n'a pas sollicité de nouveaux financements externes sur l'exercice 2017

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2017

Fin janvier 2018, la société EURASIA GESTION PATRIMOINE a procédé à la cession de l'immeuble situé à Rueil-Malmaison au prix de 15 000 k€uro.

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

eu

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2017, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2017 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2017 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs.
- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. Dans le cadre de sa réflexion globale sur la présentation des états financiers, l'IASB a publié des amendements à IAS 7 « État des flux de trésorerie ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.

Le groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1er janvier 2017 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »,
- Amendements à IFRS 15, adoptés par l'Union européenne le 31 octobre 2017
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016.
- IFRS 16 « Contrats de location », adoptés par l'Union européenne le 31 octobre 2017
- Amendements à IFRS 4 « Application d'IFRS 9 en combinaison IFRS 4 Contrats d'assurance », adoptés par l'Union européenne le 3 novembre 2017

Le groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes non encore adoptés par l'Union européenne.

Pour l'ensemble de ces normes, le Groupe n'anticipe pas d'incidences significatives sur ses résultats et sa situation financière.

pour identification
Commissaire aux Comptes

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

Pour Identification

Commissaire aux Comptes

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 2017. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

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

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

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

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont

regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

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

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

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

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

Variation de juste valeur =

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

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

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

Pour les comptes semestriels, le Groupe EFI vérifie uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

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

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

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

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

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

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non re facturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La

capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est également tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail, ces derniers étant légèrement supérieurs aux loyers potentiels

Des taux de rendement théoriques ont été retenus en prenant soin de retirer le montant des droits d'enregistrement s'élevant à 6.2% du prix en principal.

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

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

comptable et la valeur recouvrable du stock.

5.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

Pour identification
Commissaire aux Comptes

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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.

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.

Pour l'identification
Commissaire aux Comptes

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.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Note 6 - Périmètre de consolidation**6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES**

Sociétés	RCS	méthode de consolidation	% intérêt
			31/12/2017
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS	328 718 499	IG	ste mère
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	99,99%
BONY SNC	539 396 127	IG	99,00%
BONY A	825 359 482	IG	97,75%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%
H.D.	790 681 399	IG	50,00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)	751 237 025	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%
AREA IMMO	827 550 633	ME	33,33%
SCI QUAI DU LUCIEN LERANC	489 092 049	ME	33,33%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2017. La société « AREA IMMO », créé au cours de l'exercice, est entrée dans le périmètre de consolidation.

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 2017.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT**7.2.1. Evolution des immeubles de placement**

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2016	37 628
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7 261
Solde au 31 décembre 2017	44 889

Pour identification
Commissaire aux Comptes

Le groupe est directement propriétaire de tous ses immeubles de placement et n'a pas recours à un

contrat de location-financement.

7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
Solde au 31 décembre 2016	8 003	0	156	29 470	37 628
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 672	1 672
Solde au 31 décembre 2017	8 003	0	156	31 142	39 300

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

7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2016	3 074
Acquisitions	28
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-115
Divers	407
Solde au 31 décembre 2017	3 394

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2017	Provisions 31/12/2017	Valeur nette au 31/12/2017	Valeur nette au 31/12/2016
stocks immobiliers	10 423	0	10 423	10 043
Total des stocks	10 423	0	10 423	10 043

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

- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC « Tour du Forum » (ensemble immobilier à Sarcelles)
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017 s'analyse comme suit :

PS Identification
Commissaire aux Comptes

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Balliy	Total
Stocks au 31/12/2016	315	84	3 793	2 781	3 070	10 043
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nettestocks			17		364	390
Stocks au 31/12/2017	315	84	3 810	2 781	3 434	10 423

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2017	Provisions 31/12/2017	Valeur nette au 31/12/2017	Valeur nette au 31/12/2016
Clients et comptes rattachés	3 418	-392	3 026	2 701
Autres créances	1 653	0	1 653	3 603
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	970		970	387
<i>Autres créances</i>	683		683	3 204
<i>Charges constatées d'avance</i>	0		0	12
Total des créances d'exploitation	5 071	-392	4 679	6 305

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
31/12/2017					
Actifs financiers non courants		191			191
Stocks				10 423	10 423
Clients et comptes rattachés				3 026	3 026
Autres actifs courants			1 653		1 653
Trésorerie et équivalents	1 064				1 064
Total des actifs financiers	1 064	191	1 653	13 449	16 357
31/12/2016					
Actifs financiers non courants		217			217
Stocks				10 043	10 043
Clients et comptes rattachés				2 701	2 701
Autres actifs courants			3 603		3 603
Trésorerie et équivalents	1 143				1 143
Total des actifs financiers	1 143	217	3 603	12 744	17 708

Identification
 Commissaire aux Comptes

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2017, le capital social est de 676.673 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,01 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2017.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2017, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2017.

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 2017.

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

en nbre d'actions	31/12/2016	31/12/2017
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
Nbre d'actions à la clôture	14 000	14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

Il s'agit essentiellement des intérêts minoritaires dans la SCI DUBLIN et de la société H.D. et de la quote-part détenue par EURASIA GROUPE dans la société BONY A.

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	solde 31/12/2017	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	16 778	15 692	10 598	5 093	1 087
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	135	0	0	0	135
Comptes courants	7 890	5 664	5 664	0	2 226
Dépôts de garantie	344	344	344	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Total des dettes financières	25 147	21 700	16 606	5 093	3 447

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

Pour identifier
Commissaire aux Comptes

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2017	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	16 778	16 778	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	135	0	135	0
Comptes courants	7 890	0	0	7 890
Dépôts de garantie	344	0	0	344
Autres dettes financières	0	0	0	0
Total des dettes financières	25 147	16 778	135	8 234

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2017	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	1 853	0	0	0	1 853
Dettes sur acquisition immeubles de placement	838	572	572	0	266
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	924	0	0	0	924
Produits constatés d'avance	662	0	0	0	662
Total des autres passifs	4 277	572	572	0	3 705

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2017	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	25 147			25 147
Fournisseurs	CA	4 587			4 587
Autres dettes	CA	4 277			4 277
Total des passifs au 31/12/2017		34 011	0	0	34 011

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	2 270	2 582
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	2 731	3 932
Total des produits des activités ordinaires	5 001	6 514

Pour identification
Commissaire aux Comptes

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Charges externes	2 492	1 149
Impôts et taxes	946	944
Total des autres charges	3 438	2 093

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	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	458	1 183
Intérêts des comptes courants d'associés	0	-11
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	458	1 172
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	458	1 172

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Impôts exigibles	0	0
Impôts différés	1 555	1 349
Impôts	1 555	1 349

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

Suite à l'adoption le 21 décembre 2017 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022 ; cela conduit à un impact positif de +1238k€.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	7 681	3 521
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,11	0,05
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,11	0,05

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement (valeur historique)	0	109
Cession Immeubles de placement	0	-210
Autres immobilisations	-435	-404
Remboursement avances	0	-384
Décaissements sur investissements	-435	-889

7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS

Les variations des autres passifs sont restées principalement liées aux opérations avec le Groupe EURASIA.

7.16 EMPRUNTS

Le Groupe n'a pas souscrit de nouveaux emprunts sur l'exercice 2017.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2017.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2017	31/12/2016
Banques actif	1 064	1 143
Banques passif	135	224
Total	930	919

Pour identification
Commissaire aux Comptes

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecarts d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	45 185	30	3 069	48 283
Autres actifs financiers	185	17	0	202
Impôts différés				0
Total actifs non courants	45 370	46	3 069	48 485
Actifs courants				0
Stocks	85	10 338	0	10 423
Clients et comptes rattachés	501	2 524	0	3 026
Autres actifs courants	364	1 121	168	1 653
Trésorerie et équivalents	559	505	0	1 064
Total actifs courants	1 510	14 488	168	16 166
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	46 880	14 535	3 237	64 651

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0		677	677
Primes d'émission	0		1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	8 736	6 618	-1 540	13 814
Résultat part du Groupe	6 572	1 430	-322	7 681
Capitaux propres – part du Groupe	15 309	8 048	-182	23 175
Intérêts minoritaires	175	47		222
Total capitaux propres	15 484	8 095	-182	23 397
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	16 031	2 516	3 153	21 700
Impôts différés	6 737	0	0	6 737
Autres passifs non courants	572	0	0	572
Total passifs non courants	23 340	2 516	3 153	29 009
Passifs courants				0
Autres provisions	-304	810	0	506
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	1 096	103	2 249	3 447
Fournisseurs et comptes rattachés	172	4 339	76	4 587
Autres passifs courants	1 982	1 554	169	3 705
Total courants	2 946	6 806	2 494	12 245
TOTAL GENERAL	41 769	17 417	5 465	64 651

Pour identification
Commissaire aux Comptes

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 267	2 734	0	5 001
Autres produits	0			0
Achats de marchandises et matières premières	0	-738	0	-738
Frais de personnel	0	-9	0	-9
Dotations aux amortissements d'exploitation	-8	-16	-91	-115
Dotations aux provisions d'exploitation	-149	1 872	0	1 723
Autres charges	-904	-2 310	-224	-3 438
Juste valeur des actifs	7 261	0	0	7 261
Résultat opérationnel	8 468	1 532	-315	9 685
Charges Financières	-385	-71	-2	-458
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	64	0	0	64
Résultat avant impôt	8 147	1 462	-317	9 291
Impôts	-1 555	0	0	-1 555
Résultat net de la période	6 592	1 462	-317	7 737

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

8.2. PARTIES LIEES

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

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

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

Au 31 décembre 2017, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 153 248 euros.

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

Au 31 décembre 2017, EFI a une dette d'un montant de 2 224 286 euros.

Pour identification
Commissaire aux Comptes

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN**8.3.1. Nantissements, cautions et autres garanties (donnés ou reçues)**

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	1 948
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 898
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	8 075
EURASIA GESTION PATRIMOINE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA à hauteur de 5 950 K€ + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers pour 857 k€.	4 858
Total			16 778

Les engagements hors bilan de la SCI LUCIEN LEFRANC, consolidée par mise en équivalence, sont les suivants :

- Hypothèque au 1er rang à hauteur de 2300k€ sur le terrain détenu par la SCI.
- Nantissement d'un dépôt à terme de 330k€ constitué par la SCI.
- Cautionnement solidaire Monsieur Sheng WANG pour 920k€.
- Cautionnement solidaire par deux autres personnes physiques pour 920k€ chacune.
- Cession et délégation loyers commerciaux.

Pour Identification
Commissaire aux Comptes

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

EFI et l'ensemble de ses filiales ne détiennent pas de participations dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention, détenues par EFI elle-même, qui sont totalement provisionnés. EFI ne supportera donc pas de risque sur actions.

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

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

	Taux de rendement des	Loyer en € / m ²
Max	13,57%	230,60
Min	6,43%	50,61
Moy. Pondérée	10,10%	114,06

Pour information
Commissaire aux Comptes

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50 bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 2 670 K€.

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

L'emprunt SAAR Landesbank souscrit par la SCI BONY au cours de l'exercice comporte un engagement du respect de deux ratios :

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 170%. Ce ratio est le résultat des « Loyers hors taxes et hors charges (hors dépôts de garantie) devant être obtenus de l'exploitation de l'Immeuble détenu par BONY » / « Montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt (en ce compris les intérêts et amortissements) pour la période »
- Ration LTV qui ne doit pas excéder 58%. Ce ratio correspond, à une date donnée, au rapport entre, d'une part, l'encours du prêt et, d'autre part, la valeur de l'actif immobilier détenu par BONY et donné en garantie.

Les autres emprunts du Groupe ne prévoient pas un remboursement anticipé de la dette lié au respect de ratios financiers (ou covenants).

Pour Identification
Commissaire aux Comptes