

RAPPORT FINANCIER

AU 31 DECEMBRE 2020

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

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

TITRE 1 : ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

Personne responsable du Rapport Financier Annuel :

Monsieur WANG Hsueh Sheng

Président Directeur Général

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

Attestation :

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après la « Société ») et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée.

TITRE 2 : COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

Comptes consolidés au 31 décembre 2020

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	33 547	33 642
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		120	132
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		33 667	33 774
Actifs courants			
Stocks	7.4	4 219	8 751
Clients et comptes rattachés	7.5	2 205	2 749
Autres actifs courants	7.5	14 820	8 825
Trésorerie et équivalents		250	54
Total actifs courants		21 494	20 378
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		55 161	54 152

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		24 244	22 678
Résultat part du Groupe		2 982	1 566
Capitaux propres – part du Groupe		28 907	25 925
Intérêts minoritaires		510	556
Total capitaux propres (1)		29 417	26 481
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	12 638	12 900
Impôts différés		4 371	4 224
Autres passifs non courants	7.8	0	142
Total passifs non courants (2)		17 008	17 267
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		120	55
Autres dettes financières	7.7	1 056	886
Fournisseurs et comptes rattachés		1 165	4 199
Autres passifs courants	7.8	6 394	5 265
Total passifs courants (3)		8 736	10 405
TOTAL GENERAL (1 à 3)		55 161	54 152

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	8 585	3 973
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-4 720	-1 218
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-793	-99
Dotations aux provisions d'exploitation		-336	354
Autres charges et produits	7.10	801	-2 826
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	785
Résultat opérationnel		3 537	969
Charges Financières	7.11	-50	-143
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-1	1 200
Résultat avant impôt		3 485	2 026
Impôts	7.12	-549	-383
Résultat net de la période		2 936	1 644
Part des minoritaires		-46	77
Part de la société mère		2 982	1 566
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,04	0,02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,04	0,02

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	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de la période		2 936	1 644
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		2 936	1 644

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		2 936	1 644
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		2 936	1 644

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2019	677	1 004	0	22 678	1 566	556	26 481
Résultat global consolidé					2 982	-46	2 936
Affectation du résultat				1 566	-1 566		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2020	677	1 004	0	24 244	2 982	510	29 417

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		2 936	1 644
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		1 131	-1 395
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	-785
Impôts différés		147	349
Capacité d'autofinancement		4 214	-188
Var. stocks		4 531	-521
Var. créances clients		-415	-202
Var. Autres actifs courants		-5 995	-633
Var. dettes fournisseurs		-3 033	-314
Var. autres passifs courants		1 130	464
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	1 348
Variation nette des actifs et passifs courants		-3 782	142
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		432	-45
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	0	278
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	-3
Var. autres passifs non courants	7.15	-142	-214
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-142	61
Emprunts obtenus	7.16	2 228	0
Remboursements d'emprunts		-2 306	-761
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-67	-88
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-145	-850
Variation nette de trésorerie		145	-835
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		5	840
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	150	5

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2020

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 2020 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2020.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2020, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

- Cession de l'ensemble immobilier détenu par la filiale TOUR DU FORUM : il s'agit d'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 à Sarcelles.
- Au cours du deuxième semestre 2020, le groupe a procédé à la fusion-absorption (transmission universelle de patrimoine) de ses filiales :
 - La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
 - La SNC TOUR DU FORUM.
- La société BONY SNC a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 à 2018. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 129 k€.
- La société ZEN EGP a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 et 2017. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 180 k€.
- COVID : la pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe EFI, pour les raisons suivantes :
 - La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
 - La bonne performance du quatrième trimestre 2020, justifiée par de nombreuses opérations en hausse sur l'ensemble des classes d'actifs détenus par le Groupe ;
 - La plupart des biens, propriété du Groupe, vise l'immobilier logistique et commercial (grossiste d'import et export) autour de la première couronne d'Ile-de-France, dont la classe d'actif n'est pas particulièrement affectée par la crise Covid-19 ;
 - La stabilité de l'état locatif global du groupe en 2020.

La pandémie du Covid-19 n'a pas eu d'impact sur la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur sur les comptes consolidés du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS au 31 décembre 2020.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2020 dans le groupe.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel de son prêt auprès de la SOCIETE GENERALE et obtenu un nouveau financement d'un montant de 2228 k€ pour une durée de 7 ans.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2020

La société n'a pas connaissance d'événements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise du Covid-19 qui pourraient avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et sa performance.

Dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes annuels et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Toutefois, notre analyse ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2020, 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 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2020 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2020 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020. Ces amendements permettent de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable du risque couvert, permettant ainsi de sécuriser les relations de couvertures existantes ou à venir jusqu'à la levée de ces incertitudes.

L'amendement ci-dessous, d'application optionnelle aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2020, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid 19 », adoptés par l'Union européenne le 9 octobre 2020. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid 19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid 19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2020, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes ;
- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB ;
- Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles - Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB ;
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB ;
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », publiés le 27 août 2020

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2020. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

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

des achats d'actifs.

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS

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

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

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

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

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

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

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

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

Au 31 décembre 2020, 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 les comptes semestriels, le Groupe EFI vérifie uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

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

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

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

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

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

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte

l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;

- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf

s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

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

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

Le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

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

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

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

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	RCS	Méthode de consolidation	% intérêt
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS	328 718 499	IG	31/12/2020 ste mère
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%
Entités fusionnées avec EFI au 31 décembre 2020			
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2020.

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 2020.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2019	30 674
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
Solde au 31 décembre 2020	30 674

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	Entreprêts	Usage mixte	Total
Solde au 31 décembre 2019	8 003	0	156	22 516	30 674
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
Solde au 31 Décembre 2020	8 003	0	156	22 516	30 674

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 2019	2 968
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-95
Divers	0
Solde au 31 décembre 2020	2 873

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
stocks immobiliers	4 219	0	4 219	8 751
Total des stocks	4 219	0	4 219	8 751

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 SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2019	1 420	84	89	2 781	4 376	8 751
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	61			-2 781	-1 811	-4 531
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	89	0	2 565	4 219

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020
Clients et comptes rattachés	3 237	-1 032	2 205
Autres créances	14 820	0	14 820
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	<i>519</i>		<i>519</i>
<i>Autres créances</i>	<i>14 277</i>		<i>14 277</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>24</i>		<i>24</i>
Total des créances d'exploitation	18 056	-1 032	17 024

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
31/12/2020					
Actifs financiers non courants		11			11
Stocks				4 219	4 219
Clients et comptes rattachés				2 205	2 205
Autres actifs courants			14 820		14 820
Trésorerie et équivalents	250				250
Total des actifs financiers	250	11	14 820	6 424	21 505

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2020, 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 2020.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2020, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2020.

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 2020.

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

en nbre d'actions	31/12/2020	31/12/2019
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 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	10 336	9 439	8 386	1 053	897
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	100	0	0	0	100
Comptes courants	2 941	2 941	2 941	0	0
Dépôts de garantie	257	257	257	0	0
Autres dettes financières	59	0	0	0	59
Total des dettes financières	13 694	12 638	11 584	1 053	1 056

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

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2020	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	10 336	10 336	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	100	0	100	0
Comptes courants	2 941	2 941	0	0
Dépôts de garantie	257	0	0	257
Autres dettes financières	59	59	0	0
Total des dettes financières	13 694	13 336	100	257

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 336	0	0	0	5 336
Dettes sur acquisition immeubles de placement	206	0	0	0	206
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	710	0	0	0	710
Produits constatés d'avance	143	0	0	0	143
Total des autres passifs	6 394	0	0	0	6 394

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2020	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	10 336			10 336
Fournisseurs	CA	1 165			1 165
Autres dettes	CA	6 394			6 394
Total des passifs au 31/12/2020	0	17 895	0	0	17 895

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	1 706	1 898
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	6 879	2 075
Total des produits des activités ordinaires	8 585	3 973

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Charges externes	-1 502	2 079
Impôts et taxes	701	747
Total des autres charges	-801	2 826

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	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	77	156
Intérêts des comptes courants d'associés	-27	-13
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	50	143
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)	50	143

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Impôts exigibles	402	34
Impôts différés	147	349
Impôts	549	383

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

Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	2 982	1 566
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 (€)	0,04	0,02
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,04	0,02

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	278
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	0	278

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 a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel de son prêt auprès de la SOCIETE GENERALE et obtenu un nouveau financement d'un montant de 2228 k€ pour une durée de 7 ans.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2020.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2020	31/12/2019
Banques actif	250	54
Banques passif	100	49
Total	150	5

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	30 797	0	2 750	33 547
Autres actifs financiers	120	0	0	120
Impôts différés				0
Total actifs non courants	30 917	0	2 750	33 667
Actifs courants				0
Stocks	84	4 135	0	4 219
Clients et comptes rattachés	342	1 862	0	2 205
Autres actifs courants	413	475	13 931	14 820
Trésorerie et équivalents	249	0	1	250
Total actifs courants	1 089	6 473	13 933	21 494
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	32 005	6 473	16 683	55 161

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0	0	677	677
Primes d'émission	0	0	1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	20 039	7 926	-3 721	24 244
Résultat part du Groupe	-353	3 967	-631	2 982
Capitaux propres – part du Groupe	19 685	11 894	-2 672	28 907
Intérêts minoritaires	112	398	0	510
Total capitaux propres	19 797	12 292	-2 672	29 417
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	9 696	0	2 941	12 638
Impôts différés	4 371	0	0	4 371
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	14 067	0	2 941	17 008
Passifs courants				0
Autres provisions	25	95	0	120
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	922	75	59	1 056
Fournisseurs et comptes rattachés	616	457	92	1 165
Autres passifs courants	2 715	2 169	1 510	6 394
Total courants	4 278	2 796	1 661	8 736
TOTAL GENERAL	38 143	15 087	1 931	55 161

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 620	6 966	0	8 585
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-4 720	0	-4 720
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-4	-698	-91	-793
Dotations aux provisions d'exploitation	12	-349	0	-336
Autres charges	-1 755	2 720	-165	801
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
Résultat opérationnel	-127	3 919	-256	3 537
Charges Financières	-77	0	27	-50
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-1	0	0	-1
Résultat avant impôt	-205	3 919	-229	3 485
Impôts	-147	0	-402	-549
Résultat net de la période	-351	3 919	-631	2 936

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

8.2. PARTIES LIEES

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

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

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

Au 31 décembre 2020, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 941 397 euros.

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

Au 31 décembre 2020, EFI a une créance d'un montant de 13 812 222 euros, hors intérêts à recevoir de 85794 euros.

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 A	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2228K€ + cession dailly des loyers + Hypothèque conventionnelle à hauteur de 150k€ et prorogation de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle pour un montant de 2078k€.	2 103
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€	1 433
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	6 800
Total			10 336

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.

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

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

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	8,53%	255,00
Min	6,41%	48,00
Moy. Pondérée	7,27%	95,92

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

serait réduite de 928 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).

**TITRE 3 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020**

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

**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 décembre 2020

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 effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention concernant la note 2 « faits caractéristiques » de l'annexe des comptes consolidés, concernant la prise en compte de la pandémie de Covid-19 dans le cadre de la comptabilisation et de l'évaluation des immeubles de placements à la juste valeur.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 2020, les immeubles de placements qui font l'objet d'une juste valeur s'élèvent à 30 674 milliers d'euros dans le bilan consolidé sur un total bilan de 55 161 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 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 à constater les variations de valeur

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par le Groupe pour déterminer la valeur recouvrable des 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 indépendants ;
- analyser la cohérence des prévisions avec les justes valeurs passées, les perspectives de marché, l'historique de performance du Groupe, incluant les effets de la crise sanitaire liée au Covid-19 projetés par la direction ;
- réaliser des analyses de sensibilité sur les taux retenus pour l'évaluation des immeubles.

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, d'estimations ou d'appréciations, comme indiqué dans la note 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

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

Vérifications spécifiques

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la troisième année, dont respectivement deuxième et troisième année 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.

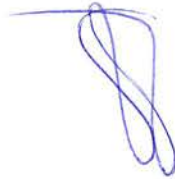
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie 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 Courbevoie et à Paris, le 04 Mai 2021

Les commissaires aux Comptes

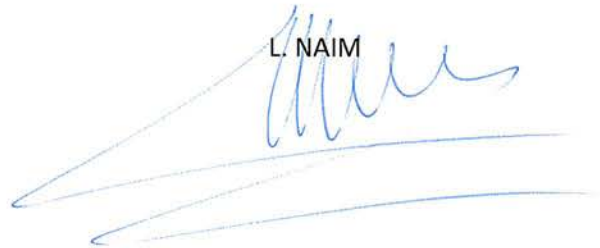
Auditeurs Associés Franciliens

N. ALLAL



NS Associés

L. NAIM



Comptes consolidés au 31 décembre 2020

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	33 547	33 642
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		120	132
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		33 667	33 774
Actifs courants			
Stocks	7.4	4 219	8 751
Clients et comptes rattachés	7.5	2 205	2 749
Autres actifs courants	7.5	14 820	8 825
Trésorerie et équivalents		250	54
Total actifs courants		21 494	20 378
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		55 161	54 152

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		1 004	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		24 244	22 678
Résultat part du Groupe		2 982	1 566
Capitaux propres – part du Groupe		28 907	25 925
Intérêts minoritaires		510	556
Total capitaux propres (1)		29 417	26 481
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	12 638	12 900
Impôts différés		4 371	4 224
Autres passifs non courants	7.8	0	142
Total passifs non courants (2)		17 008	17 267
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		120	55
Autres dettes financières	7.7	1 056	886
Fournisseurs et comptes rattachés		1 165	4 199
Autres passifs courants	7.8	6 394	5 265
Total passifs courants (3)		8 736	10 405
TOTAL GENERAL (1 à 3)		55 161	54 152

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	8 585	3 973
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-4 720	-1 218
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-793	-99
Dotations aux provisions d'exploitation		-336	354
Autres charges et produits	7.10	801	-2 826
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	785
Résultat opérationnel		3 537	969
Charges Financières	7.11	-50	-143
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-1	1 200
Résultat avant impôt		3 485	2 026
Impôts	7.12	-549	-383
Résultat net de la période		2 936	1 644
Part des minoritaires		-46	77
Part de la société mère		2 982	1 566
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,04	0,02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,04	0,02

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	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de la période		2 936	1 644
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		2 936	1 644

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		2 936	1 644
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		2 936	1 644

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2019	677	1 004	0	22 678	1 566	556	26 481
Résultat global consolidé					2 982	-46	2 936
Affectation du résultat				1 566	-1 566		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2020	677	1 004	0	24 244	2 982	510	29 417

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		2 936	1 644
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		1 131	-1 395
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	-785
Impôts différés		147	349
Capacité d'autofinancement		4 214	-188
Var. stocks		4 531	-521
Var. créances clients		-415	-202
Var. Autres actifs courants		-5 995	-633
Var. dettes fournisseurs		-3 033	-314
Var. autres passifs courants		1 130	464
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	1 348
Variation nette des actifs et passifs courants		-3 782	142
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		432	-45
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	0	278
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	-3
Var. autres passifs non courants	7.15	-142	-214
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-142	61
Emprunts obtenus	7.16	2 228	0
Remboursements d'emprunts		-2 306	-761
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-67	-88
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-145	-850
Variation nette de trésorerie		145	-835
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		5	840
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	150	5

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2020

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 2020 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2020.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2020, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

- Cession de l'ensemble immobilier détenu par la filiale TOUR DU FORUM : il s'agit d'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 à Sarcelles.
- Au cours du deuxième semestre 2020, le groupe a procédé à la fusion-absorption (transmission universelle de patrimoine) de ses filiales :
 - La société SNC CENTRE EURASIA (ci-après « CENTRE EURASIA »), propriétaire d'un complexe immobilier de stockage situé au Havre ;
 - La SNC TOUR DU FORUM.
- La société BONY SNC a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 à 2018. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 129 k€.
- La société ZEN EGP a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 et 2017. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 180 k€.
- COVID : la pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe EFI, pour les raisons suivantes :
 - La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
 - La bonne performance du quatrième trimestre 2020, justifiée par de nombreuses opérations en hausse sur l'ensemble des classes d'actifs détenus par le Groupe ;
 - La plupart des biens, propriété du Groupe, vise l'immobilier logistique et commercial (grossiste d'import et export) autour de la première couronne d'Ile-de-France, dont la classe d'actif n'est pas particulièrement affectée par la crise Covid-19 ;
 - La stabilité de l'état locatif global du groupe en 2020.

La pandémie du Covid-19 n'a pas eu d'impact sur la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur sur les comptes consolidés du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS au 31 décembre 2020.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2020 dans le groupe.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Groupe a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel de son prêt auprès de la SOCIETE GENERALE et obtenu un nouveau financement d'un montant de 2228 k€ pour une durée de 7 ans.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2020

La société n'a pas connaissance d'événements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise du Covid-19 qui pourraient avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et sa performance.

Dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes annuels et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Toutefois, notre analyse ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2020, 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 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2020 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2020 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020. Ces amendements permettent de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable du risque couvert, permettant ainsi de sécuriser les relations de couvertures existantes ou à venir jusqu'à la levée de ces incertitudes.

L'amendement ci-dessous, d'application optionnelle aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2020, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid 19 », adoptés par l'Union européenne le 9 octobre 2020. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid 19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid 19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2020, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes ;
- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB ;
- Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles - Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB ;
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », publiés le 27 août 2020

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles :

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de EFI et de ses filiales au 31 décembre 2020. Cet ensemble forme le Groupe EFI.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

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

des achats d'actifs.

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS

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

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

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

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

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

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

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

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

Au 31 décembre 2020, 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 les comptes semestriels, le Groupe EFI vérifie uniquement l'absence de variation significative de la juste valeur.

- Méthodologie d'expertise :

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

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

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

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

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

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte

l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;

- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf

s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

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

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

Le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

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

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

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

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 8.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	Méthode de consolidation	% intérêt
			31/12/2020
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS	328 718 499	IG	ste mère
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%
Entités fusionnées avec EFI au 31 décembre 2020			
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

Le périmètre de consolidation comprend 11 sociétés au 31 décembre 2020.

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 2020.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2019	30 674
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
Solde au 31 décembre 2020	30 674

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 2019	8 003	0	156	22 516	30 674
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
Solde au 31 Décembre 2020	8 003	0	156	22 516	30 674

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 2019	2 968
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-95
Divers	0
Solde au 31 décembre 2020	2 873

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
stocks immobiliers	4 219	0	4 219	8 751
Total des stocks	4 219	0	4 219	8 751

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 SNC « Les jardins du Bailly » (projet à Saint-Denis et opération à SAINT-VRAIN).
- La SNC BONY.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2019	1 420	84	89	2 781	4 376	8 751
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	61			-2 781	-1 811	-4 531
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	89	0	2 565	4 219

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020
Clients et comptes rattachés	3 237	-1 032	2 205
Autres créances	14 820	0	14 820
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	519		519
<i>Autres créances</i>	14 277		14 277
<i>Charges constatées d'avance</i>	24		24
Total des créances d'exploitation	18 056	-1 032	17 024

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
31/12/2020					
Actifs financiers non courants		11			11
Stocks				4 219	4 219
Clients et comptes rattachés				2 205	2 205
Autres actifs courants			14 820		14 820
Trésorerie et équivalents	250				250
Total des actifs financiers	250	11	14 820	6 424	21 505

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2020, 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 2020.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2020, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2020.

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 2020.

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

en nbre d'actions	31/12/2020	31/12/2019
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 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	10 336	9 439	8 386	1 053	897
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	100	0	0	0	100
Comptes courants	2 941	2 941	2 941	0	0
Dépôts de garantie	257	257	257	0	0
Autres dettes financières	59	0	0	0	59
Total des dettes financières	13 694	12 638	11 584	1 053	1 056

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

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2020	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	10 336	10 336	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	100	0	100	0
Comptes courants	2 941	2 941	0	0
Dépôts de garantie	257	0	0	257
Autres dettes financières	59	59	0	0
Total des dettes financières	13 694	13 336	100	257

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2020	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 336	0	0	0	5 336
Dettes sur acquisition immeubles de placement	206	0	0	0	206
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	710	0	0	0	710
Produits constatés d'avance	143	0	0	0	143
Total des autres passifs	6 394	0	0	0	6 394

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2020	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	10 336			10 336
Fournisseurs	CA	1 165			1 165
Autres dettes	CA	6 394			6 394
Total des passifs au 31/12/2020	0	17 895	0	0	17 895

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	1 706	1 898
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	6 879	2 075
Total des produits des activités ordinaires	8 585	3 973

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Charges externes	-1 502	2 079
Impôts et taxes	701	747
Total des autres charges	-801	2 826

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	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	77	156
Intérêts des comptes courants d'associés	-27	-13
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	50	143
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)	50	143

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Impôts exigibles	402	34
Impôts différés	147	349
Impôts	549	383

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

Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	2 982	1 566
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 (€)	0,04	0,02
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,04	0,02

7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	278
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	0	278

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 a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel de son prêt auprès de la SOCIETE GENERALE et obtenu un nouveau financement d'un montant de 2228 k€ pour une durée de 7 ans.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2020.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2020	31/12/2019
Banques actif	250	54
Banques passif	100	49
Total	150	5

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	30 797	0	2 750	33 547
Autres actifs financiers	120	0	0	120
Impôts différés				0
Total actifs non courants	30 917	0	2 750	33 667
Actifs courants				0
Stocks	84	4 135	0	4 219
Clients et comptes rattachés	342	1 862	0	2 205
Autres actifs courants	413	475	13 931	14 820
Trésorerie et équivalents	249	0	1	250
Total actifs courants	1 089	6 473	13 933	21 494
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	32 005	6 473	16 683	55 161

PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0	0	677	677
Primes d'émission	0	0	1 004	1 004
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	20 039	7 926	-3 721	24 244
Résultat part du Groupe	-353	3 967	-631	2 982
Capitaux propres – part du Groupe	19 685	11 894	-2 672	28 907
Intérêts minoritaires	112	398	0	510
Total capitaux propres	19 797	12 292	-2 672	29 417
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	9 696	0	2 941	12 638
Impôts différés	4 371	0	0	4 371
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	14 067	0	2 941	17 008
Passifs courants				0
Autres provisions	25	95	0	120
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	922	75	59	1 056
Fournisseurs et comptes rattachés	616	457	92	1 165
Autres passifs courants	2 715	2 169	1 510	6 394
Total courants	4 278	2 796	1 661	8 736
TOTAL GENERAL	38 143	15 087	1 931	55 161

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	1 620	6 966	0	8 585
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-4 720	0	-4 720
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-4	-698	-91	-793
Dotations aux provisions d'exploitation	12	-349	0	-336
Autres charges	-1 755	2 720	-165	801
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
Résultat opérationnel	-127	3 919	-256	3 537
Charges Financières	-77	0	27	-50
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-1	0	0	-1
Résultat avant impôt	-205	3 919	-229	3 485
Impôts	-147	0	-402	-549
Résultat net de la période	-351	3 919	-631	2 936

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

8.2. PARTIES LIEES

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

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

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

Au 31 décembre 2020, ce compte courant affiche un solde créditeur de 2 941 397 euros.

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

Au 31 décembre 2020, EFI a une créance d'un montant de 13 812 222 euros, hors intérêts à recevoir de 85794 euros.

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 A	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2228K€ + cession dailly des loyers + Hypothèque conventionnelle à hauteur de 150k€ et prorogation de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle pour un montant de 2078k€.	2 103
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€	1 433
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639k€ env. + Hypothèque de 2ème rang de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7033k€ (y compris frais accessoires de 20%)	6 800
Total			10 336

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.

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

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

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	8,53%	255,00
Min	6,41%	48,00
Moy. Pondérée	7,27%	95,92

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

serait réduite de 928 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).

TITRE 4 : COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2020

COMPTES ANNUELS

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
164 BD HAUSSMANN
75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

GESTIA CONSEIL
96 boulevard Malesherbes
75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT

ETATS FINANCIERS

Bilan

BILAN ACTIF

Actif

Rubriques	Montant brut	Dépréciation	Montant net N	Montant net N-1
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	650 000		650 000	650 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	780 000		780 000	780 000
Constructions	1 820 000	499 994	1 320 006	1 411 006
Installations techniques, matériel et outillage industriels	40 354	40 354		
Autres immobilisations corporelles	11 519	11 519		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations	2 148 272	30 000	2 118 272	7 180 520
Autres titres immobilisés	2 510 200		2 510 200	2 539 899
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	7 960 346	581 868	7 378 478	12 561 424
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	1 480 836		1 480 836	
Avances, acomptes versés sur commandes				500
Créances clients et comptes rattachés	928 954	283 800	645 154	151 200
Autres créances	14 260 684		14 260 684	7 157 742
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
<i>Dont actions propres</i>	123 428		123 428	
Disponibilités	114 651		114 651	161 272
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	16 908 552	407 228	16 501 324	7 470 715
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	24 868 898	989 096	23 879 802	20 032 139

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, ...	3 957 492	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	(3 674 382)	(3 293 740)
RESULTAT DE L'EXERCICE	7 514 703	(380 642)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	8 747 200	(1 721 403)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	94 743	
Provisions pour risques et charges	94 743	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	156 376	244 373
Emprunts et dettes financières divers	11 374 318	20 049 692
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	366 891	105 938
Dettes fiscales et sociales	3 140 275	1 293 540
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		10 000
Autres dettes		50 000
Produits constatés d'avance		
Dettes	15 037 859	21 753 543
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	23 879 802	20 032 139

DETAIL DU BILAN ACTIF

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	Variation	
	12	12	Montant	%
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	1 320 006	1 411 006	(91 000)	-6,45
213 Construction Studio Victoria	1 820 000	1 820 000		
2813 Amortis victoria	(499 994)	(408 994)	(91 000)	-22,25
Installations techniques, matériels et out. industriels				
2154 Matériels industriels	40 354		40 354	
2815 Installations, matériel et outillage industriels	(40 354)		(40 354)	
Autres immobilisations corporelles				
2182 Matériel de transport	11 519		11 519	
28182 Amort mat transport	(11 519)		(11 519)	
Créances rattachées à des participations	2 118 272	7 180 520	(5 062 248)	-70,50
26801 Créance AREA IMMO*	3 550	1 500	2 050	136,67
26803 Créance Snc Tour Forum		2 981 900	(2 981 900)	-100,00
26805 JARDIN BAILLY CREANCE*	1 588 118	3 652 434	(2 064 316)	-56,52
26807 Créance SNC BONY*	307 873	544 685	(236 812)	-43,48
268808 Créances BONY A*	248 731		248 731	
2050.BC Valeur saisie	(30 000)		(30 000)	
Autres titres immobilisés	2 510 200	2 539 899	(29 699)	-1,17
2611 Titre SNC CENTRE EURASIA		99 999	(99 999)	-100,00
26116 Titre HD	50 000		50 000	
2612 Titre SNC BONY	20 000	19 800	200	1,01
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)	-100,00
29613 Provision depreciation titre Dublin		(30 000)	30 000	100,00
Actif immobilisé	7 378 478	12 561 425	(5 982 147)	-41.26
Stocks de marchandises	1 480 836		1 480 836	
3711 Centre Eurasia Commune du Havre	1 354 196		1 354 196	
3712 Gpmh	126 640		126 640	
Avances et acomptes versés sur commandes		500	(500)	-100,00
4091 FOURNISSEUR ACOMPTE		500	(500)	-100,00
Clients et comptes rattachés	645 154	151 200	493 954	326,69

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	Variation	
	12	12	Montant	%
411 DÉBITEURS 411 Débiteurs	778 954		778 954	
4181 Filiales Fae Charges	150 000	151 200	(1 200)	-0,79
491 Provisions pour dépréciation des comptes de clients	(283 800)		(283 800)	
Autres créances	14 260 684	7 157 742	7 102 941	99,23
401 DÉBITEURS 401 Débiteurs	3 547		3 547	
445664 TVA Factures Frs dus Centre eurasia	32 013		32 013	
44567 Crédit de TVA à reporter	18 510	7 826	10 684	136,52
445671 Credit Tva fusion Centre Eurasia	352 949		352 949	
44568 Complement Tva deductib	8 859		8 859	
44586 Tva sur Fnp	13 641	13 450	191	1,42
445861 Tva Fnp Fusion	2 507		2 507	
455 EURASIA GROUPE*	13 812 223	7 136 466	6 675 757	93,54
46711 SCCV T FOR prorata	16 435		16 435	
Valeurs mobilières de placement				
502 Actions propres	123 428	123 428		
5902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		
Disponibilités	114 651	161 272	(46 621)	-28,91
5122 CIC	455	4 281	(3 826)	-89,37
5187 Intérêts courus à recevoir	114 196	156 991	(42 795)	-27,26
Actif circulant & charges constatées d'avance	16 501 324	7 470 715	9 030 610	120,88
TOTAL GÉNÉRAL	23 879 802	20 032 139	3 847 663	19,21

DETAIL DU BILAN PASSIF

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	Variation	
	12	12	Montant	%
Capital social ou individuel	676 673	676 673		
1013 Capital souscrit - appelé,versé	676 673	676 673		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 957 492	1 003 591	2 953 901	294,33
1041 Primes d'émission	990 000	990 000		
10411 Prime de fusion	2 953 901		2 953 901	
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	(3 674 382)	(3 293 740)	(380 642)	-11,56
119 Report à nouveau (solde débiteur)	(3 674 382)	(3 293 740)	(380 642)	-11,56
Résultat de l'exercice	7 514 703	(380 642)	7 895 345	2 074,22
Capitaux propres	8 747 200	(1 721 403)	10 468 603	608,14
Provisions pour charges	94 743		94 743	
158 Provision Loyer Propriétaire	94 743		94 743	
Provisions pour risques et charges	94 743		94 743	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	156 376	244 373	(87 997)	-36,01
5125 Cic Centre Eurasia	10 674		10 674	
5186 Intérêts courus à payer	145 702	244 373	(98 671)	-40,38
Emprunts et dettes financières divers	11 374 318	20 049 692	(8 675 374)	-43,27
17104 Dettes Ratachée SCCV HD*	173 838	292 557	(118 719)	-40,58
17106 Dettes Ratachée ZEN REAL EGP*	8 215 383	8 550 286	(334 904)	-3,92
17107 Dettes Liées BONY A		51 467	(51 467)	-100,00
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		
1712 CENTRE EURASIA*		8 130 925	(8 130 925)	-100,00
45501 MORGAN LEE	2 941 397	2 980 756	(39 359)	-1,32
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	366 891	105 938	260 953	246,33
401CRÉDITEURS401Créditeurs	270 001	25 238	244 763	969,84
4081 F N P	81 847	80 700	1 147	1,42
40811 Fnp Centre	13 243		13 243	
40812 Fnp Fusion Tour	1 800		1 800	
Dettes fiscales et sociales	3 140 275	1 293 540	1 846 735	142,77
444 Etat - Impôts sur les bénéfices	1 645 831	1 229 166	416 665	33,90
445512 Tva TOur Forum	953 350		953 350	
44558 Tva a reverser	25 200	1 439	23 761	1 651,22
445581 Tva a reverser Centre Eurasia	13 293		13 293	

Rubriques		01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	Variation	
		12	12	Montant	%
4457141	Tva sur du clts Centre Eurasia	129 826		129 826	
44587	Tva sur fae	25 000	25 200	(200)	-0,79
4486	Taxe foncière	39 138	37 735	1 403	3,72
448601	Aful Fusion Centre	178 723		178 723	
448602	Taxe foncière Fusion Centre	129 914		129 914	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			10 000	(10 000)	-100,00
4042	Titres SCI DUBLIN		10 000	(10 000)	-100,00
Autres dettes			50 000	(50 000)	-100,00
4671	FASHION CENTER		50 000	(50 000)	-100,00
Total des dettes & comptes de régularisation		15 037 859	21 753 543	(6 715 683)	-30,87
TOTAL GÉNÉRAL		23 879 802	20 032 139	3 847 663	19,21

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	125 000		125 000	126 000
Chiffre d'affaires net	125 000		125 000	126 000
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
Produits d'exploitation			125 000	126 000
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			117 474	131 687
Impôts, taxes et versements assimilés			35 580	39 642
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			244 054	262 329
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(119 054)	(136 329)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			114 196	156 991
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			8 534 686	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			8 648 882	156 991
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			586 947	244 373
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			586 947	244 373
RÉSULTAT FINANCIER			8 061 935	(87 382)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			7 942 882	(223 711)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			10 000	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			10 000	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			20 515	122 839
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			999	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			21 514	122 839
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			(11 514)	(122 839)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			416 665	34 092
TOTAL DES PRODUITS			8 783 883	282 991
TOTAL DES CHARGES			1 269 180	663 634
BÉNÉFICE OU PERTE			7 514 703	(380 642)

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	Variation	
	12	12	Montant	%
Production vendue de services	125 000	126 000	(1 000)	-0,79
706 refacturation frais administration	126 000	116 875	9 125	7,81
708 Fae Refacturation charges administrative	(1 000)	9 125	(10 125)	-110,96
Chiffres d'affaires nets	125 000	126 000	(1 000)	-0,79
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	125 000	126 000	(1 000)	-0,79
Autres achats et charges externes	117 474	131 687	(14 214)	-10,79
6061 Fournitures non stockables (eau, énergie,...)	21	40	(19)	-47,65
6226 Honoraires	102 039	116 292	(14 253)	-12,26
6227 Frais d'actes et de contentieux	3 006	348	2 658	763,89
6237 Publications	2 651	1 368	1 283	93,79
627 Services bancaires et assimilés	9 757	13 640	(3 883)	-28,47
Impôts, taxes et versements assimilés	35 580	39 642	(4 062)	-10,25
63512 Taxe Foncière	35 580	38 957	(3 377)	-8,67
63513 CFE		685	(685)	-100,00
Amortissements des immobilisations	91 000	91 000		
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	244 054	262 329	(18 276)	-6,97
Résultat d'exploitation	(119 054)	(136 329)	17 276	12,67
Produits financiers de participation	114 196	156 991	(42 795)	-27,26
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	114 196	156 991	(42 795)	-27,26
Autres intérêts et produits assimilés	8 534 686		8 534 686	
7641 Produit Financiers Ran Centre Eurasia	8 534 686		8 534 686	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	8 648 882	156 991	8 491 891	5 409,16
Intérêts et charges assimilées	586 947	244 373	342 574	140,18
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	145 702	244 373	(98 671)	-40,38
6618 Charges financières Ran Tour Forum	441 245		441 245	
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	586 947	244 373	342 574	140,18
Résultat financier	8 061 935	(87 382)	8 149 317	9 326,08
Résultat courant avant impôts	7 942 882	(223 711)	8 166 593	3 650,50
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 000		10 000	2 777 786,11
771 Profit execptionnelle	10 000		10 000	2 777 786,11

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	Variation	
	12	12	Montant	%
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	10 000		10 000	2 777 786,11
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	20 515	122 839	(102 324)	-83,30
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	500		500	
6712 Charges non déductibles	20 015	122 839	(102 824)	-83,71
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	999		999	
6756 Immobilisations financières	999		999	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	21 514	122 839	(101 325)	-82,49
Résultat exceptionnel	(11 514)	(122 839)	111 325	90,63
Impôts sur les bénéfices	416 665	34 092	382 573	1 122,18
TOTAL DES PRODUITS	8 783 883	282 991	8 500 891	3 003,94
TOTAL DES CHARGES	1 269 180	663 634	605 546	91,25
BÉNÉFICE OU PERTE	7 514 703	(380 642)	7 895 345	2 074,22

PREGLES ET METHODES COMPTABLES

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

ANNEXEE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Préambule

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 présente un total de 23 879 802€

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2019 présentait un total de 20 032 139 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 présenté sous forme de liste présente un bénéfice net comptable de 7 514 503 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 présenté sous forme de liste accusait une perte nette comptable de 380 642€

Principes comptable, méthode d'évaluation

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué 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

Pandémie de Covid-19

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un événement majeur.

Afin d'y faire face, la société a respecté sur l'ensemble de ses sites les consignes gouvernementales liées au confinement puis mis en place à compter de mi-mai les dispositifs adéquats lui permettant de mettre en œuvre les gestes barrières.

Cette crise, qualifiée de pandémie, n'a pas entraîné de conséquences significatives concernant l'activité du groupe.

1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

La société n'a pas connaissance d'événements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise du Covid-19 qui pourraient avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et sa performance.

Dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes annuels et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Toutefois, notre analyse ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

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-Stock et en-cours

Suite à la TUP de la société CENTRE EURASIA, la société EFI a repris les stocks d'une valeur de 1 480 836 € à l'actif du bilan.

4-Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

4- valeur mobilière de placement et disponibilité

Au 31 décembre 2016, la société détient 14000 titres de ses propres actions inscrits au bilan pour une valeur de 123 428 €, ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2020

5- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2019 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2020

Suite à la TUP des sociétés CENTRE EURASIA et TOUR DU FORUM dans EFI, il a été dégagé une prime de fusion de 2 953 801 €

6- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés

FAITS CARACTERISTIQUES

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2020 est de 2 148 272 €

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2019 était de 7 180 520 €

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2020 est de 8 432 922 €

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2019 était de 17 068 936 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 1% l'an au prorata temporis

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

Filiales	Année 2019		Année 2020	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
SCCV HD		292 557		173 838
ZEN REAL EGP		8 550 286		8 215 383
BONY A		51 467	248 731	
SCI DUBLIN		43 701		43 701
CENTRE EURSASIA		8 130 925		
AREA IMMO	1 500		3 550	
TOUR DU FORUM	2 981 900			
JARDIN DU BAILLY	3 652 434		1 588 118	
SNC BONY	544 685		307 873	
Total	7 180 520	17 068 936	2 148 272	8 432 922

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2020 est débiteur dans nos comptes pour un montant de 13 812 223 € rémunéré au taux de 1% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2019 ledit poste était débiteur dans nos comptes pour un montant de 7 136 466 €

Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2020 est créditeur dans nos comptes pour un montant de 2 941 397 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2019 ledit poste était créditeur dans nos comptes pour un montant de 2 980 755 €

En date du 30 décembre 2020, la société EFI a absorbée sa filiale dénommée SNC CENTRE EURASIA

Ladite absorption s'est traduit par un produit financier égal à la situation des capitaux propres de la SNC CENTRE EURASIA pour un montant 8 534 686 €, antérieurement imposée des bénéfices imposables de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

L'absorption de la SNC CENTRE EURASIA a dégagée un boni de fusion de 1 010 047 €

En date du 30 décembre 2020, la société EFI a absorbée sa filiale dénommée SNC TOUR DU FORUM

Ladite absorption s'est traduit par une charge financière égale à la situation des capitaux propres de la SNC TOUR DU FORUM pour un montant 441 245 €, antérieurement déduit des bénéfices imposables de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

L'absorption de la SNC TOUR DU FORUM a dégagée un boni de fusion de 1 943 853 €

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances

Rubriques		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations		2 148 272		2 148 272
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé		2 148 272		2 148 272
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		928 954	150 000	778 953
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat – Impôts sur les bénéfices				
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée		428 479	428 479	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Etat – Divers				
Groupes et associés		13 812 223		13 812 223
Débiteurs divers		19 982	19 982	
Total de l'actif circulant		15 189 637	192 458	14 591 176
Charges constatées d'avance				
TOTAL		17 337 910	598 461	16 739 448

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	156 376	156 376		
Emprunts et dettes financières divers	8 432 922		8 432 922	
Fournisseurs et comptes rattachés	366 891	366 891		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 645 831	1 645 831		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 146 669	1 146 669		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	347 775	347 775		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 941 397		2 941 397	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	15 037 859	3 663 541	11 374 318	

Nota benné

La dette fiscale comprend l'impôt sur les sociétés pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, d'un montant de 1 195 074 € non encore acquittée à ce jour

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	96 890
Dettes fiscales et sociales	347 775
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	145 702
Autres dettes	
TOTAL	590 367

CAPITAL SOCIAL

Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Remboursées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	67 667 348			67 667 348	0.01
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
TOTAL	67 667 348			67 667 348	0.01

Parts des bénéficiaires (ou des fondateurs)

Catégories	Nombre	Valeur nominale	Droits conférés
1- Actions ordinaires			
2- Actions amorties			
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)			
4- Actions préférentielles			
5- Parts sociales			
6- Certificats d'investissements			

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
SCI DUBLIN	1 500	42 201	50	30 000	0	-43 701	0	
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	--396 066	100	410 000	410 000	1 588 118	1 772 798	1 006 900
SNC BONY	20 000	458 169	100	20 000	20 000	307 873	859 764	-91 039
SCCV HD	100 000	569 100	50	50 000	50 000	-173 838	0	-108 714
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	6 287 256	100	2 000 000	2 000 000	-8 215 383	0	-367 829

Filiales et participations détenues indirectement	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
SARL BONYA	7 994 500	16 268	99.75	7 974 500	7 974 500	248 731	754 763	-331 463

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			40 354
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			11 519
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	2 600 000		51 873
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	7 180 520		
Autres titres immobilisés	2 569 899		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	9 750 419		
TOTAL	13 000 419		51 873

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			40 354	
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport			11 519	
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles			2 651 873	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		5 032 248	2 148 272	
Autres titres immobilisés		59 699	2 510 200	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		5 091 947	4 658 472	
TOTAL		5 091 947	7 960 346	

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	408 994	91 000		499 994
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	40 354			40 354
Inst générales, agencements et divers				
Matériel de transport	11 519			11 519
Mat de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	460 868	91 000		551 868
TOTAL	460 868	91 000		551 868

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			
Rubriques	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions installations gales							
Inst techniques et outil. indust.							
Inst gales, agencements et divers							
Matériel de transport							
Mat de bureau, infor. et mobilier							
Emballages récupérables et divers							
Total des ventilations immos.							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL DES DOTATIONS		TOTAL DES REPRISES			DOTATIONS - REPRISES		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Rubriques	N	%	N-1	%	Variation	%
Ventes de marchandises + Production	125 000	100%	126 000	100%	(1 000)	-1%
Ventes de marchandises		0%		0%		
Transferts charges exploitation liées à la marge commerciale		0%		0%		
Coût d'achats des marchandises vendues		0%		0%		
Marge commerciale						
Production vendue	125 000	100%	126 000	100%	(1 000)	-1%
Production stockée		0%		0%		
Production immobilisée		0%		0%		
Déstockage de production		0%		0%		
Production de l'exercice	125 000	100%	126 000	100%	(1 000)	-1%
Transferts charges exploitation liées à la Valeur Ajoutée		0%		0%		
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	117 474	94%	131 687	105%	(14 214)	-11%
Valeur ajoutée	7 526	6%	(5 687)	-5%	13 214	-232%
Subventions d'exploitation		0%		0%		
Transferts charges exploitation liées à l'E.B.E		0%		0%		
Impôts, taxes et versements assimilés	35 580	28%	39 642	31%	(4 062)	-10%
Charges de personnel		0%		0%		
Excédent Brut d'Exploitation/ Insuffisance Brute d'Exploitation	(28 054)	-22%	(45 329)	-36%	17 276	-38%
Reprise s/charges d'exploitation et transferts de charges		0%		0%		
Autres produits		0%		0%		
Dotations aux amortissements et provisions	91 000	73%	91 000	72%		0%
Autres charges		0%		0%		
Résultat d'exploitation	(119 054)	-95%	(136 329)	-108%	17 276	-13%
Quote part de résultat s/opérations faites en commun		0%		0%		
Produits financiers	8 648 882	6919%	156 991	125%	8 491 891	5409%
Charges financières	586 947	470%	244 373	194%	342 574	140%
Résultat courant avant impôts	7 942 882	6354%	(223 711)	-178%	8 166 593	-3651%
Produits exceptionnels	10 000	8%	0	0%	10 000	2777786%
Charges exceptionnelles	21 514	17%	122 839	97%	(101 325)	-82%
Résultat exceptionnel	(11 514)	-9%	(122 839)	-97%	111 325	-91%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		0%		0%		
Impôts sur les bénéfices	416 665	333%	34 092	27%	382 573	1122%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 514 703	6012%	(380 642)	-302%	7 895 345	-2074%
Produits des cessions d'éléments d'actif		0%		0%		
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	999	1%		0%	999	
Résultat net sur cessions	(999)	-1%		0%	(999)	

DETAIL DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020 12	01/01/2019 31/12/2019 12	Variation	
			Montant	%
Production vendue	125 000	126 000	(1 000)	-0,79
706 refacturation frais administration	126 000	116 875	9 125	7,81
708 Fae Refacturation charges administrative	(1 000)	9 125	(10 125)	-110,96
Production de l'exercice	125 000	126 000	(1 000)	-0,79
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	117 474	131 687	(14 214)	-10,79
6061 Fournitures non stockables (eau, énergie,...)	21	40	(19)	-47,65
6226 Honoraires	102 039	116 292	(14 253)	-12,26
6227 Frais d'actes et de contentieux	3 006	348	2 658	763,89
6237 Publications	2 651	1 368	1 283	93,79
627 Services bancaires et assimilés	9 757	13 640	(3 883)	-28,47
Valeur ajoutée	7 526	(5 687)	13 214	232,33
Impôts, taxes et versements assimilés	35 580	39 642	(4 062)	-10,25
63512 Taxe Foncière	35 580	38 957	(3 377)	-8,67
63513 CFE		685	(685)	-100,00
Exedent brut d'exploitation / Insufisance d'exploitation	(28 054)	(45 329)	17 276	38,11
Dotations aux amortissements et aux provisions	91 000	91 000		
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		
Résultat d'exploitation	(119 054)	(136 329)	17 276	12,67
Produits financiers	8 648 882	156 991	8 491 891	5 409,16
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	114 196	156 991	(42 795)	-27,26
7641 Produit Financiers Ran Centre Eurasia	8 534 686		8 534 686	
Charges financières	586 947	244 373	342 574	140,18
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	145 702	244 373	(98 671)	-40,38
6618 Charges financières Ran Tour Forum	441 245		441 245	
Résultat courant avant impôts	7 942 882	(223 711)	8 166 593	3 650,50
Produits exceptionnels	10 000		10 000	2 777 786,11
771 Profit exceptionnelle	10 000		10 000	2 777 786,11
Charges exceptionnelles	21 514	122 839	(101 325)	-82,49
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	500		500	
6712 Charges non déductibles	20 015	122 839	(102 824)	-83,71
6756 Immobilisations financières	999		999	

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020 12	01/01/2019 31/12/2019 12	Variation	
			Montant	%
Résultat exceptionnel	(11 514)	(122 839)	111 325	90,63
Impôts sur les bénéfices	416 665	34 092	382 573	1 122,18
695 provision pour is	416 665	34 092	382 573	1 122,18
Résultat de l'exercice	7 514 703	(380 642)	7 895 345	2 074,22
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	999		999	
6756 Immobilisations financières	999		999	
Résultat net sur cession	(999)		(999)	

RESULTATS 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					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	125 000	126 000	116 875	164 900	154 000
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	7 605 703	(289 642)	(1 219 078)	(81 350)	(10 427)
Impôts sur les bénéfices	416 665	34 092	1 086 431		
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	7 514 703	(380 642)	(1 340 078)	(172 350)	(101 427)
Résultat distribué					
Résultat par actions (en euros)					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action	11.10	-0.56	-1.98	-0.25	-0.15
Résultat par actions (en euros)					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)					

**TITRE 5 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES
COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2020**

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

**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 décembre 2020*

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 effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention concernant la note « faits caractéristiques » de l'annexe des comptes annuels, concernant l'avance de trésorerie octroyée

par la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS à sa société mère EURASIA GROUPE, pour un montant de 13 812 milliers d'euros.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 apportées lors de notre audit

Evaluation des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations

Au 31 décembre 2020, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 4 628 milliers euros sur un total bilan de 23 880 milliers d'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 la note 2 de l'annexe aux comptes annuels, pour établir la valeur d'utilité des titres de participations, 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.

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

- apprécier le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables des titres de participations, incluant les effets de la crise sanitaire liée au Covid-19 projetés par la direction ;
- 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 participations.

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 participations comme un point clé de notre audit.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participations et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la troisième année, dont respectivement deuxième et troisième 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 Courbevoie et à Paris, le 04 Mai 2021

Les commissaires aux comptes

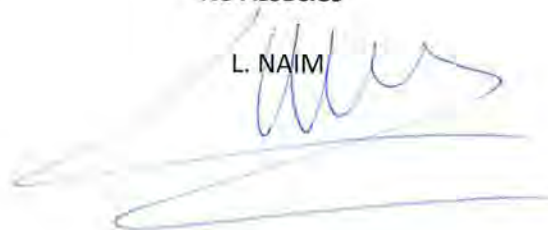
Auditeurs Associés Franciliens

N. ALLAL



NS Associés

L. NAIM



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	499 994	1 320 006	1 411 006
Installations techniques, matériel et outillage industriels	40 354	40 354		
Autres immobilisations corporelles	11 519	11 519		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations	2 148 272	30 000	2 118 272	7 180 520
Autres titres immobilisés	2 510 200		2 510 200	2 539 899
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	7 960 346	581 868	7 378 478	12 561 424
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	1 480 836		1 480 836	
Avances, acomptes versés sur commandes				500
Créances clients et comptes rattachés	928 954	283 800	645 154	151 200
Autres créances	14 260 684		14 260 684	7 157 742
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
Dont actions propres	123 428		123 428	
Disponibilités	114 651		114 651	161 272
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	16 908 552	407 228	16 501 324	7 470 715
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	24 868 898	989 096	23 879 802	20 032 139



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, ...	3 957 492	1 003 591
Ecarts 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	(3 674 382)	(3 293 740)
RESULTAT DE L'EXERCICE	7 514 703	(380 642)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	8 747 200	(1 721 403)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	94 743	
Provisions pour risques et charges	94 743	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	156 376	244 373
Emprunts et dettes financières divers	11 374 318	20 049 692
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	366 891	105 938
Dettes fiscales et sociales	3 140 275	1 293 540
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		10 000
Autres dettes		50 000
Produits constatés d'avance		
Dettes	15 037 859	21 753 543
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	23 879 802	20 032 139

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	125 000		125 000	126 000
Chiffre d'affaires net	125 000		125 000	126 000
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
Produits d'exploitation			125 000	126 000
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			117 474	131 687
Impôts, taxes et versements assimilés			35 580	39 642
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			244 054	262 329
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(119 054)	(136 329)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			114 196	156 991
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			8 534 686	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			8 648 882	156 991
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			586 947	244 373
Différences négatives de change				



Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

Charges financières	586 947	244 373
RÉSULTAT FINANCIER	8 061 935	(87 382)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	7 942 882	(223 711)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 000	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits exceptionnels	10 000	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	20 515	122 839
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	999	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	21 514	122 839
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(11 514)	(122 839)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise		
Impôt sur les bénéfices	416 665	34 092
TOTAL DES PRODUITS	8 783 883	282 991
TOTAL DES CHARGES	1 269 180	663 634
BÉNÉFICE OU PERTE	7 514 703	(380 642)



REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Préambule

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 présente un total de 23 879 802€

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2019 présentait un total de 20 032 139 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 présenté sous forme de liste présente un bénéfice net comptable de 7 514 503 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 présenté sous forme de liste accusait une perte nette comptable de 380 642€

Principes comptable, méthode d'évaluation

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué 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**

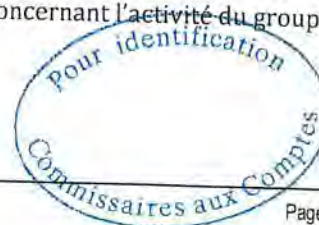
La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (EFI) a pour objet social l'acquisition des droits et de biens immobiliers

Pandémie de Covid-19

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un événement majeur.

Afin d'y faire face, la société a respecté sur l'ensemble de ses sites les consignes gouvernementales liées au confinement puis mis en place à compter de mi-mai les dispositifs adéquats lui permettant de mettre en œuvre les gestes barrières.

Cette crise, qualifiée de pandémie, n'a pas entraîné de conséquences significatives concernant l'activité du groupe.



1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

La société n'a pas connaissance d'événements post clôture à l'exception de ceux liés à la crise du Covid-19 qui pourraient avoir un impact sur la valeur comptable et la liquidité de ses actifs, l'évaluation de ses passifs et sa performance.

Dans le contexte évolutif actuel de la crise sanitaire, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes annuels et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Toutefois, notre analyse ne laisse pas présager de remise en cause de la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

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-Stock et en-cours

Suite à la TUP de la société CENTRE EURASIA, la société EFI a repris les stocks d'une valeur de 1 480 836 € à l'actif du bilan.

4-Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

4- valeur mobilière de placement et disponibilité

Au 31 décembre 2016, la société détient 14000 titres de ses propres actions inscrits au bilan pour une valeur de 123 428 €, ces actions auto-détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2020

5- Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2019 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2020

Suite à la TUP des sociétés CENTRE EURASIA et TOUR DU FORUM dans EFI, il a été dégagé une prime de fusion de 2 953 801 €

6- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés



FAITS CARACTERISTIQUES

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2020 est de 2 148 272 €
 Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2019 était de 7 180 520 €

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2020 est de 8 432 922 €
 Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2019 était de 17 068 936 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 1% l'an au prorata temporis

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

Filiales	Année 2019		Année 2020	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
SCCV HD		292 557		173 838
ZEN REAL EGP		8 550 286		8 215 383
BONY A		51 467	248 731	
SCI DUBLIN		43 701		43 701
CENTRE EURASIA		8 130 925		
AREA IMMO	1 500		3 550	
TOUR DU FORUM	2 981 900			
JARDIN DU BAILLY	3 652 434		1 588 118	
SNC BONY	544 685		307 873	
Total	7 180 520	17 068 936	2 148 272	8 432 922

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2020 est débiteur dans nos comptes pour un montant de 13 812 223 € rémunéré au taux de 1% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2019 ledit poste était débiteur dans nos comptes pour un montant de 7 136 466 €

Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2020 est créditeur dans nos comptes pour un montant de 2 941 397 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2019 ledit poste était créditeur dans nos comptes pour un montant de 2 980 755 €

En date du 30 décembre 2020, la société EFI a absorbée sa filiale dénommée SNC CENTRE EURASIA

Ladite absorption s'est traduite par un produit financier égal à la situation des capitaux propres de la SNC CENTRE EURASIA pour un montant 8 534 686 €, antérieurement imposée des bénéfices imposables de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

L'absorption de la SNC CENTRE EURASIA a dégagée un boni de fusion de 1 010 047 €

En date du 30 décembre 2020, la société EFI a absorbée sa filiale dénommée SNC TOUR DU FORUM

Ladite absorption s'est traduite par une charge financière égale à la situation des capitaux propres de la SNC TOUR DU FORUM pour un montant 441 245 €, antérieurement déduit des bénéfices imposables de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

L'absorption de la SNC TOUR DU FORUM a dégagée un boni de fusion de 1 943 853 €

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances

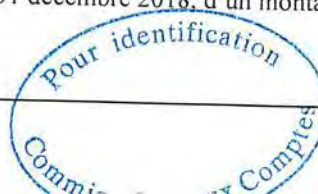
Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	2 148 272		2 148 272
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé	2 148 272		2 148 272
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	928 954	150 000	778 953
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	428 479	428 479	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	13 812 223		13 812 223
Débiteurs divers	19 982	19 982	
Total de l'actif circulant	15 189 637	192 458	14 591 176
Charges constatées d'avance			
TOTAL	17 337 910	598 461	16 739 448

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	156 376	156 376		
Emprunts et dettes financières divers	8 432 922		8 432 922	
Fournisseurs et comptes rattachés	366 891	366 891		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 645 831	1 645 831		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 146 669	1 146 669		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	347 775	347 775		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 941 397		2 941 397	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	15 037 859	3 663 541	11 374 318	

Nota benné

La dette fiscale comprend l'impôt sur les sociétés pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, d'un montant de 1 195 074 € non encore acquittée à ce jour



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	
Dettes fiscales et sociales	96 890
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	347 775
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	145 702
TOTAL	590 367

CAPITAL SOCIAL

Composition du capital social

Catégories de parts ou d'actions	En début d'exercice	Créées pendant l'exercice	Remboursées pendant l'exercice	A la clôture d'exercice	Valeur nominale
1- Actions ordinaires	67 667 348			67 667 348	0.01
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
TOTAL	67 667 348			67 667 348	0.01

Parts des bénéficiaires (ou des fondateurs)

Catégories	Nombre	Valeur nominale	Droits conférés
1- Actions ordinaires			
2- Actions amorties			
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)			
4- Actions préférentielles			
5- Parts sociales			
6- Certificats d'investissements			



FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
SCI DUBLIN	1 500	42 201	50	30 000	0	-43 701	0	
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	-396 066	100	410 000	410 000	1 588 118	1 772 798	1 006 900
SNC BONY	20 000	458 169	100	20 000	20 000	307 873	859 764	-91 039
SCCV HD	100 000	569 100	50	50 000	50 000	-173 838	0	-108 714
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	6 287 256	100	2 000 000	2 000 000	-8 215 383	0	-367 829

Filiales et participations détenues indirectement	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos
SARL BONYA	7 994 500	16 268	99.75	7 974 500	7 974 500	248 731	754 763	-331 463



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			40 354
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			11 519
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	2 600 000		51 873
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	7 180 520		
Autres titres immobilisés	2 569 899		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	9 750 419		
TOTAL	13 000 419		51 873

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			40 354	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier			11 519	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles			2 651 873	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		5 032 248	2 148 272	
Autres titres immobilisés		59 699	2 510 200	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		5 091 947	4 658 472	
TOTAL		5 091 947	7 960 346	



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	408 994			
Constructions sur sol d'autrui		91 000		499 994
Constructions inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Inst générales, agencements et divers	40 354			40 354
Matériel de transport				
Mat de bureau et informatique, mobilier	11 519			11 519
Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	460 868	91 000		551 868
TOTAL	460 868	91 000		551 868



Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Rubriques	Dotations			Reprises		Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnels	Différentiel de durée	Mode dégressif	
Frais d'établissement et de développement						
Autres immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Constructions installations gales						
Inst techniques et outill. indust.						
Inst gales, agencements et divers						
Matériel de transport						
Mat de bureau, infor. et mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Total des ventilations immos.						
Frais d'acquisition de titres de participation						
TOTAL GÉNÉRAL						
TOTAL DES DOTATIONS			TOTAL DES REPRISES			DOTATIONS - REPRISES

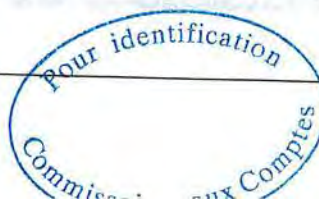
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				



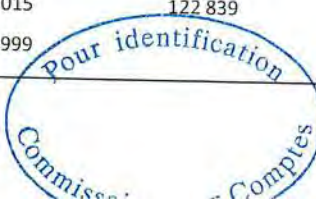
SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Rubriques	N	%	N-1	%	Variation	%
Ventes de marchandises + Production	125 000	100%	126 000	100%	(1 000)	-1%
Ventes de marchandises		0%		0%		
Transferts charges exploitation liées à la marge commerciale		0%		0%		
Coût d'achats des marchandises vendues		0%		0%		
Marge commerciale						
Production vendue	125 000	100%	126 000	100%	(1 000)	-1%
Production stockée		0%		0%		
Production immobilisée		0%		0%		
Déstockage de production		0%		0%		
Production de l'exercice	125 000	100%	126 000	100%	(1 000)	-1%
Transferts charges exploitation liées à la Valeur Ajoutée		0%		0%		
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	117 474	94%	131 687	105%	(14 214)	-11%
Valeur ajoutée	7 526	6%	(5 687)	-5%	13 214	-232%
Subventions d'exploitation		0%		0%		
Transferts charges exploitation liées à l'E.B.E		0%		0%		
Impôts, taxes et versements assimilés	35 580	28%	39 642	31%	(4 062)	-10%
Charges de personnel		0%		0%		
Excédent Brut d'Exploitation/ Insuffisance Brute d'Exploitation	(28 054)	-22%	(45 329)	-36%	17 276	-38%
Reprise s/charges d'exploitation et transferts de charges		0%		0%		
Autres produits		0%		0%		
Dotations aux amortissements et provisions	91 000	73%	91 000	72%		0%
Autres charges		0%		0%		
Résultat d'exploitation	(119 054)	-95%	(136 329)	-108%	17 276	-13%
Quote part de résultat s/opérations faites en commun		0%		0%		
Produits financiers	8 648 882	6919%	156 991	125%	8 491 891	5409%
Charges financières	586 947	470%	244 373	194%	342 574	140%
Résultat courant avant impôts	7 942 882	6354%	(223 711)	-178%	8 166 593	-3651%
Produits exceptionnels	10 000	8%	0	0%	10 000	2777786%
Charges exceptionnelles	21 514	17%	122 839	97%	(101 325)	-82%
Résultat exceptionnel	(11 514)	-9%	(122 839)	-97%	111 325	-91%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		0%		0%		
Impôts sur les bénéfices	416 665	333%	34 092	27%	382 573	1122%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 514 703	6012%	(380 642)	-302%	7 895 345	-2074%
Produits des cessions d'éléments d'actif		0%		0%		
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	999	1%		0%	999	
Résultat net sur cessions	(999)	-1%		0%	(999)	



DETAIL DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Rubriques	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	Variation	
	12	12	Montant	%
Production vendue	125 000	126 000	(1 000)	-0,79
706 refacturation frais administration	126 000	116 875	9 125	7,81
708 Fae Refacturation charges administrative	(1 000)	9 125	(10 125)	-110,96
Production de l'exercice	125 000	126 000	(1 000)	-0,79
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	117 474	131 687	(14 214)	-10,79
6061 Fournitures non stockables (eau, énergie, ...)	21	40	(19)	-47,65
6226 Honoraires	102 039	116 292	(14 253)	-12,26
6227 Frais d'actes et de contentieux	3 006	348	2 658	763,89
6237 Publications	2 651	1 368	1 283	93,79
627 Services bancaires et assimilés	9 757	13 640	(3 883)	-28,47
Valeur ajoutée	7 526	(5 687)	13 214	232,33
Impôts, taxes et versements assimilés	35 580	39 642	(4 062)	-10,25
63512 Taxe Foncière	35 580	38 957	(3 377)	-8,67
63513 CFE		685	(685)	-100,00
Exedent brut d'exploitation / Insufisance d'exploitation	(28 054)	(45 329)	17 276	38,11
Dotations aux amortissements et aux provisions	91 000	91 000		
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		
Résultat d'exploitation	(119 054)	(136 329)	17 276	12,67
Produits financiers	8 648 882	156 991	8 491 891	5 409,16
7617 Revenus des créances rattachées à des participations	114 196	156 991	(42 795)	-27,26
7641 Produit Financiers Ran Centre Eurasia	8 534 686		8 534 686	
Charges financières	586 947	244 373	342 574	140,18
6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	145 702	244 373	(98 671)	-40,38
6618 Charges financières Ran Tour Forum	441 245		441 245	
Résultat courant avant impôts	7 942 882	(223 711)	8 166 593	3 650,50
Produits exceptionnels	10 000		10 000	2 777 786,11
771 Profit exceptionnelle	10 000		10 000	2 777 786,11
Charges exceptionnelles	21 514	122 839	(101 325)	-82,49
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	500		500	
6712 Charges non déductibles	20 015	122 839	(102 824)	-83,71
6756 Immobilisations financières	999		999	



Rubriques	01/01/2020	01/01/2019	Variation	
	31/12/2020	31/12/2019	Montant	%
	12	12		
Résultat exceptionnel	(11 514)	(122 839)	111 325	90,63
Impôts sur les bénéfices	416 665	34 092	382 573	1 122,18
695 provision pour is	416 665	34 092	382 573	1 122,18
Résultat de l'exercice	7 514 703	(380 642)	7 895 345	2 074,22
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	999		999	
6756 Immobilisations financières	999		999	
Résultat net sur cession	(999)		(999)	



RESULTATS 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					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	125 000	126 000	116 875	164 900	154 000
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	7 605 703	(289 642)	(1 219 078)	(81 350)	(10 427)
Impôts sur les bénéfices	416 665	34 092	1 086 431		
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	7 514 703	(380 642)	(1 340 078)	(172 350)	(101 427)
Résultat distribué					
Résultat par actions (en euros)					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action	11.10	-0.56	-1.98	-0.25	-0.15
Résultat par actions (en euros)					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)					



TITRE 6 : RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2020

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre société, à l'effet notamment, de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2020 de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (la « Société ») et du groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS (« Le Groupe ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe dudit exercice.

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

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

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

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

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

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

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

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

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

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

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

II. ELEMENTS CHIFFRES RELATIFS AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2020.

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

L'exercice clos le 31 décembre 2020 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **125 000 €**, contre 126 000 € pour l'exercice précédent.

√ Ce chiffre d'affaires est réparti comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2020	Exercice clos 31/12/2019
Ventes de marchandises		
Production vendue de services	125 000 €	126 000 €
Gestion sociétés groupe		
Location entrepôts		
Location exonérée		
Travaux		
Total	125 000 €	126 000 €

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2020 à **114 651 €** contre 161 272 €. au 31 décembre 2019.

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

Nature	31/12/2020	31/12/2019
Autres achats et charges externes	117 474 €	131 687 €
Impôts et taxes	35 580 €	39 642 €
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotation aux amortissements sur immo	91 000 €	91 000 €
Dotation aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions sur immobilisations		

Le total des charges d'exploitation de l'exercice 2020 est de **244 054 €** contre 262 329 €, au 31 décembre 2019.

√ Le **résultat d'exploitation** au 31 décembre 2020 s'est établi à **(119 054) €**, contre (136 329 €) au 31 décembre 2019.

√ Les produits financiers

Nature	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers	8 648 882 €	156 991 €
Charges financières	586 947 €	244 373 €

D'où un **résultat financier** de **8 061 935 €** contre (87 382) € au 31 décembre 2019.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **7 942 882 €** contre 223 711) € au 31 décembre 2019.

√ Les produits exceptionnels :

Nature	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels	10 000 €	- €
Charges exceptionnelles	21 514 €	122 839 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** de **(11 514) €** contre (122 839) €, au 31 décembre 2019.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **416 665 €** contre 34 091 €, au 31 décembre 2019.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de 7 514 703 €** contre une perte de 380 642 € au 31 décembre 2019.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé au 31 décembre 2020 à **645 154 €** contre 151 200 €, au 31 décembre 2019.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé au 31 décembre 2020 à **14 260 684 €** contre 7 157 742 €, au 31 décembre 2019.

√ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2020 à **156 376 €** contre 244 373 €, au 31 décembre 2019.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2020 à **11 374 318 €** contre 20 049 692 € au 31 décembre 2019.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2020 à la somme de **3 140 275 €** contre 1 293 540 € au 31 décembre 2019.

2. Délai de paiement des fournisseurs et client

- Délai paiement fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC				366 891	366 891					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires	100									
(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses										
Nbr de factures										
Montant TTC										
(C) Délais de paiement de référence utilisés										

- Délai paiement clients

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC				645 154	645 154					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires	100									

(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses		
Nbr de factures		
Montant TTC		
(C) Délais de paiement de référence utilisés		

3. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se soldent par **un résultat de 7 514 703 euros**, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau".

4. Le paiement des dividendes

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

5. Les distributions antérieures

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

6. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter une charge de 20 015 € non déductible au titre de l'exercice 2020

7. Activité de la société en matière de recherche de et développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

8. Prise de participation et de contrôle

Se référer au paragraphe : TITRE II, paragraphe 1

9. L'actionnariat de la société

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2020:

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
MORGAN LI INVESTISSEMENT	20 188 756	29,84	40 077 512	29,84
EURASIA GROUPE	47 367 163	70,00	93 034 326	70,00
TOTAL des actions et droits de votes existants	67 570 177	100,00	133 112 353	100,00

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

10. Place de cotation – Evolution du cours de bourse



11. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Les actions auto-contrôle

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

13. Nombre d'actions propres achetées au cours de l'exercice

La Société n'a pas racheté ses propres actions au cours de l'exercice 2020

14. Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2020

15. Les risques opérationnels juridiques et financiers

a. Risques liés au non-renouvellement des baux

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

b. Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

c. Risques liés à une crise sanitaire – Covid 19

L'émergence et l'expansion du CORONAVIRUS (Covid-19), ont affecté l'environnement économique mondial.

Toutefois eu égard aux éléments connus et ceux qui ont pu apparaître depuis la clôture de l'exercice, il convient de préciser que la crise sanitaire a peu d'impact sur notre activité compte tenu du fait que la classe d'actif propriété du Groupe est très peu touché par la crise sanitaire.

d. Risques de dépendances de certains clients

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

e. Risques de dépendances à certains bailleurs

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

f. Risques liés à la commercialisation de certains actifs

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

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

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

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

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

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

Dans le cours normal de ses activités, la Société et son groupe pourront être impliqués dans des procédures judiciaires.

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

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

i. Risques liés à l'activité immobilière

Ils regroupent les aléas liés aux obtentions d'autorisations d'exploitations commerciales et de permis de construire et à leurs recours éventuels, et également les risques opérationnels de la construction et de la commercialisation. Les projets d'investissements immobiliers doivent être soutenus par des dossiers préparatoires comprenant notamment une étude de marché, le programme commercial, la stratégie de financement, les prévisions de coût de revient et de marge, ces éléments devant être actualisés au fur et à mesure de l'avancement des projets.

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

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

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

j. Risque de taux d'intérêts

Dans le cas où EFI ou l'une de ses filiales conclut des emprunts bancaires à taux, elle n'est pas sujette à un risque de taux d'intérêt.

k. Risque de change

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

l. Assurance et couverture de risques

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

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

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

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

m. Risque de liquidité

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

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

n. Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13.

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

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	8,53%	255
Min	6,41%	48
Moy. pondérée	7,27%	95,92

Ainsi, si le taux de rendement théorique augmentait de 50bp, la juste valeur des immeubles de placement serait réduite de 928 k€.

o. Risque lié aux respects des ratios financiers.

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

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égale à 170% - Ce ratio est le résultat des loyers HT et HC devant être obtenus de l'exploitation divisé du montant total des sommes qui seraient exigibles au titre du Prêt, en ce compris les intérêts et amortissement de la période.
- Ratio LTV qui ne doit pas excéder 58% - Ce ratio correspond, à une date donnée, au rapport entre, d'une part, l'encours du prêt et, d'autre parts, la valeur de l'actif immobilier détenu par BONY et donné en garantie.

16. Valeur et principe d'action

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

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

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

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

17. Dispositif du contrôle interne

Les dispositifs du contrôle interne sont développés au sein du rapport du contrôle interne 2020.

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

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

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

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

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

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

Cette procédure est détaillée au sein du rapport du contrôle interne 2020.

Elle repose sur 3 niveaux :

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

19. Procédure de gestion des risques

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

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

20. Prêt inter-entreprise

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

21. Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles.

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

22. Liste des mandats sociaux.

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	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE jusqu'au 30 Juin 2017</i> <i>A compter du 30 Juin 2017 : Président du Conseil d'Administration</i> <i>Président ou Gérant des sociétés suivantes : BONY SAS, SARL BONY A, SNC BONY, SC CENTRE EURASIA, SARL CORTEL, SA COSMOD PARIS, SA EAM, SARL EGP, SA EURASIA LOCATION, SA</i>

			<i>EURASIA MEDIA GROUP, SA EURASIA MEDITECH, SA EURASIA MINFOUND GROUP, SA EURASIA PARASHOP, SA EURASIA TV, SCI FAMILI LI, SC FONDS INVESTISSEMENT BG, SC HD, SNC HERALD BLANC MESNIL, SA EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, SARL ICP, SARL JIMEI EUROPE, SARL MINFOUND EURASIA GROUP, SC RIWA, SCCV VILLA VITELLE, SCCV RESIDENCE EIFFEL, SCI EURASIA, SCI ZAK, SA 100 STALINGRAD, SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL, SC TOUR DU FORUM, SARL TRANSPLEX, SA ZA IMMOBILERE STANNOISE</i>
Mme WANG Meihua	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GROUPE</i>
Mlle Sandrine WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 13.09.2019, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GROUPE</i>
M. Chun WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat
M. Ken WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat

23. Perspectives.

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

Les programmes de construction en cours se sont achevés en décembre 2020

24. Social

Au 31 Décembre 2020, la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS – EFI n’emploie pas de personnel.

25. Actionnariat salarié

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

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

26. Evènements marquants depuis la clôture de l’exercice.

Les opérations sur les contrôles fiscaux, portant sur la vérification de la comptabilité des exercices 2016 et 2017 ont conclu, postérieurement à la clôture de l’exercice que les déficits reportables étaient justifiés. Les rehaussements proposés initialement par l’administration fiscale ont été abandonnés.

27. Conventions réglementées

Aucune convention réglementée ne sera soumise cette année à l’approbation de la prochaine assemblée générale.

28. Impact social et environnemental

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

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

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

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

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

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

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

I. Patrimoine au 31 Décembre 2020

Au 31 Décembre 2020, 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 ne possède plus d'immeuble
 - **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 de 33,33% des parts sociales de la **SARL AREA IMMO**

II. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **8 585 k€** au 31 décembre 2020 contre 3 973 k€ au 31 décembre 2019

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	1 706 k€	1 898 k€
Vente programme VEFA	6 879 k€	2 075 k€

1. *Activité de promotion et vente immobilière*

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 décembre 2020 à 4 219 K€ contre 7 278 K€ au 31 décembre 2019.

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	Provisions 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
stocks immobiliers	4 219	0	8 751	7 278
Total des stocks	4 219	0	8 751	7 278

Le stock représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par les différentes structures.

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 SNC BONY
- La SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre

Les variations des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020 s'analyse comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2019	1 420	84	89	2 781	4 376	8 751
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	61			-2 781	-1 811	-4 531
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	89	0	2 565	4 219

2. Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Total bilan	55 161	54 152
Total des capitaux propres (part du groupe)	28 907	25 925
Total passif non courant	17 008	17 267
Produit des activités ordinaires	8 585	3 973
Résultat opérationnel	3 548	969
Résultat avant impôt	3 485	2 026
Résultat net part de la Société mère	2 982	1 566
Résultat par action (67.667.348 actions)	0.04	0.02

3. Evolution des immeubles de placement

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

La valeur de ses immeubles de placement est identique à celle du 31/12/2019 à **30 674 K€**

III. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2020

Le Groupe a procédé à la cession de :

- De l'ensemble immobilier détenu par sa filiale TOUR DU FORUM à SARCELLES en date du 30 octobre 2020, moyennant la somme de 4.800.000 € HT

Au cours du second semestre 2020, le groupe a procédé à la transmission universelle de patrimoine de deux de ses filiales à savoir la SCN CENTRE EURASIA et la SNC TOUR DU FORUM

IV. Endettement et trésorerie du groupe

1. Endettement

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2020, le groupe a procédé au remboursement anticipé du montant résiduel des on prêt auprès de la SG et a obtenu un nouveau financement de 2 228 K€ pour une durée de 7 années.

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 31/12/2020	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + 5 ans	Partie courante
Emprunts bancaires	10 336	9 439	8 386	1 053	897
Contrats location financement					
Concours bancaires	100				100
Comptes courants	2 941	2 941	2 941		
Dépôt de garantie	257	257	257		
Autres dettes financières	59				59
Total des dettes financières	13 694	12 638	11 584	1 053	1 056

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2020	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 336	0	0	0	5 336
Dettes sur acquisition immeubles de placement	206	0	0	0	206
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	710	0	0	0	710
Produits constatés d'avance	143	0	0	0	143
Total des autres passifs	6 394	0	0	0	6 394

Analyse des passifs financiers et non financiers

En milliers d'€	Catégorie	Coût amorti	Juste valeur en K propres	Juste valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	10 336			10 336
Fournisseurs	CA	1 165			1 165
Autres dettes	CA	6 384			6 384
Total des autres passifs		17 885	0	0	17 885

2. Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2020, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Banque actif	250	54
Banque passif	100	49
Total	150	5

CHAPITRE III : ARRETE DES COMPES

Les administrateurs de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS se sont réunis le 30 Avril 2021 pour arrêter les comptes sociaux annuels ci-après annexés.

Vos Commissaires aux comptes relate dans son rapport général, l'accomplissement de sa mission.

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

Fait à Paris,

Le 30 Avril 2021

Le Président

TITRE 7 : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 2020

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 676 673.48 Euros
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 2020

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.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article 225-38 du code de commerce.

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 1% au 31/12/2020.

Au 31/12/2020, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 13 812 222.94 Euros.

Au 31/12/2020, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 85 794 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 :

- SNC BONY
- SNC BONY A
- SCCV HD
- SNC JARDIN DU BAILLY
- SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE (ex ZEN REAL ESTATE)

Modalités : une convention de gestion de trésorerie a été signée en date du 31 décembre 2014 (avenant au 29 décembre 2017) et approuvée par le conseil d'administration en date du 31 décembre 2014 entre la société EFI et les sociétés filiales, sociétés bénéficiaires des apports de trésorerie au taux de 1% au 31/12/2020.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2020 :

SCCV HD	Créditeur	173 837.82 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Créditeur	8 215 382.51 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	1 588 118.40 Euros
SNC BONY	Débiteur	307 873.23 Euros
SARL BONY A	Débiteur	248 730.53 Euros

Au 31/12/2020, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SCCV HD	Charge	2 522 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Charge	84 019 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	24 516 Euros
SNC BONY	Produit	3 028 Euros
SARL BONY A	Produit	858 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. Suite à un protocole de prêt en date du 1^{er} août 2018, les avances et prêts sont rémunérés au taux de 1.5% par an, actualisé au taux de 2% maximum selon avenant.

Au 31/12/2020, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 2 941 396.60 Euros.

Au 31/12/2020, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention une charge de 59 161 Euros.

A Courbevoie et à Paris, le 04 mai 2021

Les commissaires aux Comptes

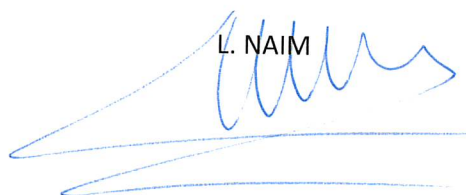
Auditeurs Associés Franciliens

N. ALLAL



NS Associés

L. NAIM



TITRE 8 : RAPPORT SUR LA PRESIDENCE ET LE CONTROLE INTERNE

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 2020.

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

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil d'administration préalablement à sa présentation au Conseil lors de la réunion du 30 avril 2021 au cours de laquelle il a été approuvé.

CHAPITRE 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	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE jusqu'au 30 Juin 2017</i> <i>A compter du 30 Juin 2017 : Président du Conseil d'Administration</i> <i>Président ou Gérant des sociétés suivantes : BONY SAS, SARL BONY A, SNC BONY, SC CENTRE EURASIA, SARL CORTEL, SA COSMOD PARIS, SA EAM, SARL EGP, SA EURASIA LOCATION, SA EURASIA MEDIA GROUP, SA EURASIA MEDITECH, SA EURASIA MINFOUND GROUP, SA EURASIA PARASHOP, SA EURASIA TV, SCI FAMILI LI, SC FONDS INVESTISSEMENT BG, SC HD, SNC HERALD BLANC MESNIL, SA EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, SARL ICP, SARL JIMEI EUROPE, SARL MINFOUND EURASIA GROUP, SC RIWA, SCCV VILLA VITELLE, SCCV RESIDENCE EIFFEL, SCI EURASIA, SCI ZAK, SA 100 STALINGRAD, SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL, SC TOUR DU FORUM, SARL TRANSPLEX, SA ZA IMMOBILERE STANNOISE</i>
Mme WANG Meihua	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GROUPE</i>

Mlle Sandrine WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 13.09.2019, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Administrateur	<i>Administrateur d'EURASIA GOUPE</i>
M. Chun WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat
M. Ken WANG	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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, KID'S DISTRIBUTION</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Président ou Gérant des sociétés suivantes : BONY SAS, SARL BONY A, SNC BONY, SC CENTRE EURASIA, SARL CORTEL, SA COSMOD PARIS, SA EAM, SARL EGP, SA EURASIA LOCATION, SA EURASIA MEDIA GROUP, SA EURASIA MEDITECH, SA EURASIA MINFOUND GROUP, SA EURASIA PARASHOP, SA EURASIA TV, SCI FAMILI LI, SC FONDS INVESTISSEMENT BG, SC HD, SNC HERALD BLANC MESNIL, SA EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, SARL ICP, SARL JIMEI EUROPE, SARL MINFOUND EURASIA GROUP, SC RIWA, SCCV VILLA VITELLE, SCCV RESIDENCE EIFFEL, SCI EURASIA, SCI ZAK, SA 100 STALINGRAD, SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL, SC TOUR DU FORUM, SARL TRANSPLEX, SA ZA IMMOBILIERE STANNOISE</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 3 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 2020. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 25 Juin 2021

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 30 avril 2021, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

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

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

TITRE 9 : RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Auditeurs Associés Franciliens

45, Bd Georges Clémenceau
92400 COURBEVOIE

NS & Associés

92, rue Jouffroy d'Abbans
75017 PARIS

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

SYNTHESE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES
A LA DIRECTION ET
AU COMITÉ D'AUDIT

LE 04 MAI 2021

Préambule

Au Comité d'Audit de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

En application de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission sur les comptes de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Il appartient à la Direction d'établir les comptes annuels et les comptes consolidés. 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.

Dans le cadre de notre mission de commissaires aux comptes, il nous appartient d'exprimer une opinion sur les comptes ainsi établis, après avoir mis en œuvre un audit de ces comptes. Notre audit des comptes annuels et des comptes consolidés n'exonère toutefois ni la Direction ni le Comité d'Audit de leurs responsabilités.

Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour l'exercice des fonctions du Comité d'Audit, n'est pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

Le contenu de ce rapport est destiné au seul Comité d'Audit et ne peut être transmis à des tiers autres que les autorités compétentes visées à l'article R.823-21-1 du code de commerce (H3C et, le cas échéant, AMF et ACPR), utilisé ou cité à d'autres fins.

Fait à Paris, le **04 mai 2021**,

Les commissaires aux comptes

Auditeurs Associés Franciliens

Norman ALLAL

NS Associés

Laurent NAIM

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Avril 2021

Sommaire

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Phases de notre mission et calendrier d'intervention



Rôles respectifs

Rôle de la direction

- Application des principes et méthodes comptables.
- Conception, mise en œuvre et supervision des contrôles destinés à prévenir et à détecter les erreurs et les fraudes et mise en place de mesures de sauvegarde des actifs.
- Préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe.

Rôle du comité d'audit

Suivre le processus d'élaboration de l'information financière

Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Suivre la réalisation de la mission des Commissaires aux Comptes

S'assurer du respect de l'indépendance des Commissaires aux Comptes

Rôle des Commissaires aux comptes et interaction avec le comité d'audit

Communiquer sur l'approche et l'organisation de la mission

Faire part des éléments significatifs identifiés au cours de l'audit, importants pour le suivi du processus d'élaboration de l'information financière

Faire part des autres éléments importants pour le comité d'audit dans le cadre de ses fonctions

Evolution des stratégies et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit

L'exercice 2020 est marqué par :

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS :

- La société a procédé en date du 30 novembre 2020 à une Transmission Universelle de Patrimoine des sociétés CENTRE EURASIA et TOUR DU FORUM avec effet au 31/12/2020 (après le délai de 30 jours d'opposition des créanciers), avec acquisition des parts sociales restantes afin de détenir 100% du capital des filiales et transformation des filiales en SAS. Le résultat de TUP est un boni de fusion de 11 047 k€ et a été affecté dans les capitaux propres pour 2 953 k€ correspondant aux résultats de la période avant TUP des entités TOUR DU FORUM (1 943 k€) et CENTRE EURASIA (1 010 k€). La différence a été affectée en charge financière pour 441 k€ (TOUR DU FORUM) et en produits financiers pour 8 534 k€ (CENTRE EURASIA) car elle correspond aux résultats antérieurs jamais distribués (poste report à nouveau).

CENTRE EURASIA :

- Transformation de la SNC en SAS et TUP par EFI
- À la suite du protocole avec BCRG, la dette fournisseur a été soldée pour 1 537 k€. La transaction s'est traduite par l'enregistrement d'un produit de 1 565 k€ HT en contrepartie d'une créance, soit un solde à la clôture une créance de 340 k€ dépréciée à hauteur de 100% soit 238 k€.

TOUR DU FORUM :

- Transformation de la SCI en SAS et TUP par EFI
- La société a cédé le 31/10/2020 l'immeuble à Sarcelles inscrite jusqu'alors en stock pour 2 781 k€. Le prix de cession ressort à 5 760 k€ TTC soit 4 800 k€ HT inscrit en produit dans le poste chiffre d'affaires de la période.

Evolution des stratégies et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit

JARDIN DU BAILLY :

- On note que la société a signé un protocole avec BCRG pour les retards de paiement et malfaçon. Une créance a été comptabilisée pour 2 112 k€ compensée avec la dette fournisseur pour 1 274 k€ soit une créance restante de 837 k€. Cette créance a fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 100% (698 k€).
- La société a cédé 6 lots au titre de cet exercice pour 1 772 k€ comptabilisé en CA et correspondant à 524 m2. La surface restante sur les 1 792 m2 initial est de 466 m2.

HD :

- La société HD a cédé deux lots à l'OPH de BAGNOLET au titre de l'exercice 2018 pour 3 675 k€ représentant 1464 m2 sur les 1 872 m2 en stock. En 2019, la société a cédé le stock restant au même client soit les 592 m2 restant au prix de 1 509 k€. La société ne possède désormais plus que le stock de parking pour 89 k€.

EGP :

- Suite à la cession en 2018 de son immeuble à la société HERACLES pour 15 M€ (VNC 5.9 M€), la société n'a plus d'activité
- La société a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 à 2017. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 180 k€.

Evolution des stratégies et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit

BONY / BONY A :

- La société BONY A a souscrit un emprunt de 2 228 k€ auprès de la SG. Cet emprunt est enregistré en dette minorée de l'indemnité forfaitaire due à la banque de 150 k€. On rappelle que l'emprunt était auparavant supporté par la société BONY (réorganisation au titre de la période).
- L'entité BONY SNC a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016 à 2018. Les redressements qui en ressortent s'élèvent à 129 k€.

COVID :

La pandémie Covid-19 a eu un impact limité sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe EFI, pour les raisons suivantes :

- La résilience du marché immobilier de commerce par temps de crise économique majeure ;
- La bonne performance du quatrième trimestre 2020, justifiée par de nombreuses opérations en hausse sur l'ensemble des classes d'actifs détenus par le Groupe ;
- La plupart des biens, propriété du Groupe, vise l'immobilier logistique et commercial (grossiste d'import et export) autour de la première couronne d'Ile-de-France, dont la classe d'actif n'est pas particulièrement affectée par la crise Covid-19 ;
- La stabilité de l'état locatif global du groupe en 2020.

Evolution des réglementaires ayant une incidence sur les comptes et l'audit

Normes IFRS

Les nouvelles normes internationales IFRS citées ci-dessous sont applicables pour les comptes consolidés 2020 :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020. Ces amendements permettent de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable du risque couvert, permettant ainsi de sécuriser les relations de couvertures existantes ou à venir jusqu'à la levée de ces incertitudes.

=> Pas d'incidence significative identifiée

Evolution des réglementaires ayant une incidence sur les comptes et l'audit

Normes IFRS

Les nouvelles normes internationales IFRS citées ci-dessous ne sont pas applicables pour les comptes consolidés 2020 mais il doit être fourni en annexe aux comptes consolidés, l'information sur le degré d'avancement des études d'impacts conduites par la Direction (et leur éventuelle quantification).

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes ;
- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB ;
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB

Périmètre de consolidation

Etendue des travaux

L'ensemble des filiales a fait l'objet d'une revue limitée. L'audit des comptes sociaux de Eurasia Foncière Investissements et été effectué par le collège de commissaires aux comptes composé de AAF et NSA.

Les société Quai Lucien Lefranc (SCI) et AREA IMMO (SCI) sont consolidées selon la méthode de MEE.

Entités consolidées	Commissaires aux comptes	Arrêté	Clôture annuelle		Couverture en %	
		semestriel 30-juin	Procédures intérimaires / Revue préliminaire	31-déc	du Total Bilan	du Chiffre d'affaires
Eurasia Foncière Investissements	AAF et NSA	Examen limité	Oui	Audit	x%	Y%
Centre Eurasia		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
HD		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Jarin du Bailly		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Tour du Forum		Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Eurasia gestion Patrimoine	NSA	Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Bony	NSA	Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Bony A	NSA	Examen limité	Oui	Examen limité	X%	Y%

Seuils de signification

Notre approche générale d’audit repose sur :

- Une analyse des principaux risques liés à l’activité, à l’organisation d’EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS et de ses filiales ainsi qu’aux événements et opérations particulières,
- Une analyse de certains aspects du dispositif de contrôle interne mis en place par le groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS pour gérer et contrôler ces risques,
- L’exercice du jugement professionnel.

Sur cette base :

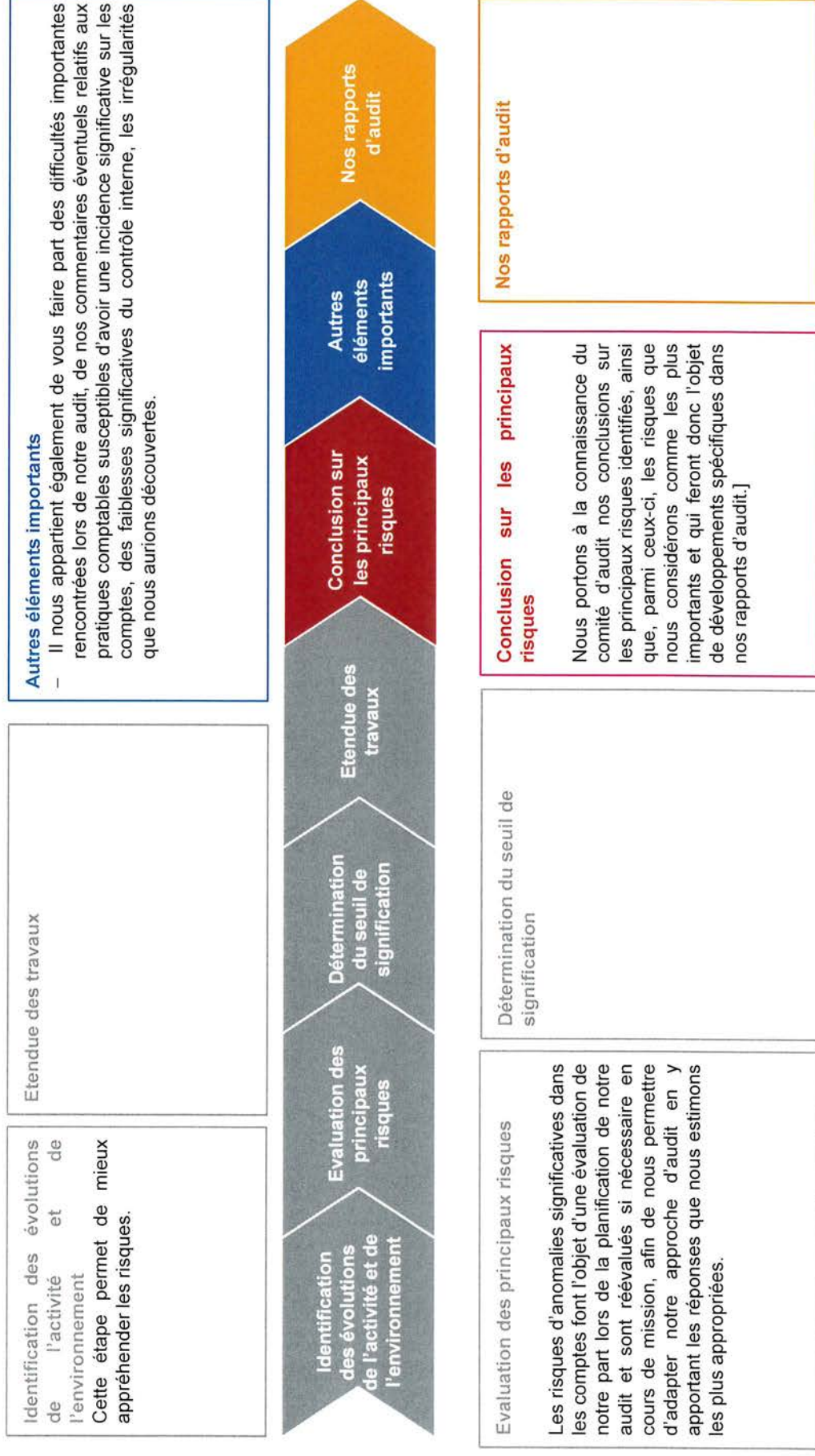
- Les travaux sont répartis au sein du collège,
- Des seuils de matérialité sont utilisés dans le cadre de nos audits. Ces seuils sont définis conjointement. Ils permettent d’évaluer le caractère significatif d’une anomalie :
- **le seuil de signification au niveau des comptes pris dans leur ensemble a été fixé:**
 - Pour les comptes consolidés à 882 k€
(3% des capitaux propres consolidés)
 - Pour les comptes individuels à 239k€
(1% du total bilan)

Recours à des cabinets d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de d'audit

Nous n'avons pas recours à des cabinets d'audit en dehors de nos réseaux ni fait appel à des experts externes pour effectuer les travaux qui nous incombent.

Approche d'Audit

Comptes consolidés et sociaux



Approche d'Audit

Comptes sociaux

Comptes significatifs /Risques Inhérents d'anomalies significatives dans les comptes	Tests de procédures	Contrôles de substance	Points clés de l'audit
Comptes individuels			
Immobilisations incorporelles et Ecart de conversion		X	
Immobilisations corporelles et incorporelles		X	
Immobilisations financières		X	X
Clients – Ventes		X	
Fournisseurs – Achats		X	
Capitaux propres		X	
Provisions pour risques et charges		X	
Trésorerie - Emprunts et dettes financières		X	
Personnel & organismes sociaux		N/A	
Impôts & taxes		X	
Autres créances et dettes		X	

Approche d'Audit Comptes consolidés

Comptes significatifs /Risques Inhérents d'anomalies significatives dans les comptes	Tests de procédures	Contrôles de substance	Points clés de l'audit
Comptes individuels			
Immobilisations incorporelles et Ecart de conversion		X	
Immobilisations corporelles et incorporelles		X	X
Immobilisations financières		X	
Clients – Ventes		X	
Fournisseurs – Achats		X	
Capitaux propres		X	
Provisions pour risques et charges		X	
Trésorerie - Emprunts et dettes financières		X	
Personnel & organismes sociaux		N/A	
Impôts & taxes		X	
Autres créances et dettes		X	

Information relative aux honoraires des commissaires aux comptes

Montants en milliers d'euros	Expertises et Services et AAF	NS Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés		
Emetteur	32	32
Filiales intégrées globalement	0	0
Total A	32	32
Services autres que la certification des comptes		
Emetteur	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0
Total B	0	0
Montant total des honoraires (A+B)	32	32

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Avril 2021

Sommaire

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Points clés de l'audit des comptes sociaux

Evaluation des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations

Risque identifié:

Risque identifié:

Au 31 décembre 2020, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 4 628 milliers euros sur un total bilan de 23 880 milliers d'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 la note 2 de l'annexe aux comptes annuels, pour établir la valeur d'utilité des titres de participations, 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 participations comme un point clé de notre audit.

Notre réponse:

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

- apprécier le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables des titres de participations, incluant les effets de la crise sanitaire liée au Covid-19 projetés par la direction ;
- 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 participations.

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

Points clés de l'audit des comptes consolidés

Test de perte de valeur des actifs immobilisés

Risque identifié:

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placements qui font l'objet d'une juste valeur s'élèvent à 30 674 milliers d'euros dans le bilan consolidé sur un total bilan de 55 161 milliers d'euros.

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

Le Groupe 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 à 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, d'estimations ou d'appréciations, comme indiqué dans la note 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Notre réponse:

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par le Groupe pour déterminer la valeur recouvrable des 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 indépendants ;
- analyser la cohérence des prévisions avec les justes valeurs passées, les perspectives de marché, l'historique de performance du Groupe, incluant les effets de la crise sanitaire liée au Covid-19 projetés par la direction ;
- réaliser 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.

Autres points

Divers points d'attention sont également soulevés

- Les CERFA relatifs à l'acquisition des parts sociales du capital de CENTRE EURASIA et TOUR DU FORUM restent à régulariser
- La publicité relative à la TUP n'a pas été faite

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Avril 2021

Sommaire – Rapport définitif

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Continuité d'exploitation

Lors de l'établissement des comptes, 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 le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Dans le cadre de notre audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, nous apprécions le caractère approprié de l'application par la Direction du principe 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.

La Direction n'a pas identifié de points relatifs à la continuité d'exploitation qui nécessiteraient d'être mentionnés dans les annexes aux comptes consolidés et annuels

Nos travaux ne conduisent pas à porter d'informations complémentaires à votre connaissance.

La mission de certification des comptes ne consiste toutefois pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de l'entité contrôlée (art. L.823-10-1 du code de commerce).

Contrôle interne

Le groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS procède à des ajustements de ses procédures de contrôle interne lui permettant de faire face à l'évolution de son organisation et à la montée en puissance de certaines de ses activités.

Dans ce contexte, nous avons limité nos travaux à la prise de connaissance des principales procédures écrites, mises en place à la date de notre intervention intérimaire, à savoir:

- Gestion des opérations de trésorerie,
- Actualisation de la documentation des procédures ventes sur CENTRE EURASIA et JARIN DU BAILLY (VEFA)

Dans ce contexte, nous n'avons pas réalisé de test de procédures. Nous renforcerons nos contrôles en fonction de l'évolution des procédures mises en place et de leur niveau de maturité.

Prévention de la Fraude

Responsabilité de la direction et de la gouvernance

La prévention et la détection de la fraude sont de la responsabilité de la direction et de la gouvernance.

Ceci inclut la mise en place de contrôles internes garantissant notamment la protection des actifs, la fiabilité des comptes et la conformité aux lois et règlements applicables. Il nous appartient, en tant que commissaires aux comptes, d'obtenir l'assurance raisonnable, mais non absolue, que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Contrôles effectués et déclarations de la direction

- Dans le cadre de nos travaux nous nous sommes assurés que l'entreprise était sensible à la prévention du risque de fraude et avait mis en place des outils de détection,
- Nous avons communiqué sur les récentes conclusions des rapports Tracfin,
- Nous avons rencontré les dirigeants de chaque filiale et la DSI du groupe.
- L'entreprise nous fait part de son appréciation sur le risque que les comptes annuels et consolidés puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes.
- L'entreprise porte à notre connaissance, le cas échéant, les fraudes suspectées ou avérées dont elle a connaissance, susceptibles d'entraîner des anomalies significatives sur les comptes annuels et consolidés.

Dispositions législatives, réglementaires et statutaires

Dans le cadre de notre audit, nous avons pris en considération le risque d'anomalies significatives dans les comptes résultant du non-respect éventuel de textes légaux et réglementaires.

Nos travaux n'ont pas pour but de contrôler la correcte application, par la société et les entités incluses dans son périmètre de consolidation, de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables.

Pour permettre au Comité d'audit de réaliser sa mission, il nous appartient de vous communiquer les manquements par rapport aux obligations légales, réglementaires et statutaires que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission ou dont nous avons été avisés, sans avoir à rechercher l'existence de ces manquements. Il nous appartient également de signaler à la plus prochaine assemblée générale les irrégularités que nous aurions relevées au cours de notre mission.

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance de cas importants de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires que nous avons jugés pertinents pour permettre au comité d'audit d'accomplir ses tâches.

Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Comité d’audit – Juillet 2020

Sommaire

1 - Contexte

2 – La mission d’audit

3 – Les points clés de l’audit

4 – Autres points

5 - Annexes

Identification des principaux associés

Auditeurs Associés Franciliens

Norman ALLAL
Associé

NS Associés

Laurent NAIM
Associé

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

	AAF	NS Associés
Comptes individuels		
Immobilisations corporelles et incorporelles		X
Immobilisations financières		X
Clients – Ventes	X	
Fournisseurs – Achats		X
Stocks	X	
Capitaux propres	X	
Provisions pour risques et charges	X	
Trésorerie - Emprunts et dettes financières	X	
Personnel & organismes sociaux	N/A	N/A
Impôts & taxes		X
Autres créances et dettes – Autres produits et charges	X	X
Comptes courants associés	X	

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

	AAF	NS Associés	
Comptes consolidés			
Contrôle des cumuls (comptes sociaux)	X	X	
Périmètre	X	X	
Opérations intragroupes		X	
Retraitement de la juste valeur (IAS 40)		X	
Autres Retraitements	X		
Tableau des flux	X		
Impôts différés		X	
Intra-groupe		X	

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

Rapports	AAF	NS Associés
Rapport au comité d'audit	X	X
Rapport sur les comptes annuels	X	X
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	X	X
Rapport sur les comptes consolidés	X	X

Déclaration annuelle d'indépendance du Cabinet Auditeurs Associés Franciliens

Au Président du Comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que le Cabinet Auditeurs Associés Franciliens n'est membre d'aucun réseau.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Le cabinet Auditeurs Associés Franciliens, et les membres de sa Direction, ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société, ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies au titre des services autres que la certification des comptes, à votre société ainsi qu'aux entités contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

Auditeurs Associés Franciliens

Norman ALLAL



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Déclaration annuelle d'indépendance du Cabinet NS Associés

Au Président du Comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que le Cabinet NS Associés n'est membre d'aucun réseau.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Le cabinet NS Associés, et les membres de sa Direction, ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société, ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes, à votre société ainsi qu'aux entités contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

NS Associés

Laurent NAIM

Mentions prévues par le règlement

Mentions prévues par le règlement (UE) n° 537/2014

Article 11 2. a)	Déclarations d'indépendance des cabinets A, B et C
Article 11 2.b)	Identification de chaque associé d'audit principal ayant pris part au contrôle
Article 11 2.c)	Confirmation de la réception d'une déclaration d'indépendance des cabinets d'audit hors réseau ou des experts externes utilisés par le cabinet d'audit
Article 11 2.d)	Description de la nature, de la fréquence et de l'étendue de la communication avec le Comité d'audit ou l'organe qui remplit des fonctions équivalentes au sein de l'entité contrôlée, l'organe de Direction, d'administration ou de surveillance de l'entité contrôlée, y compris les dates des réunions avec ces organes
Article 11 2.e)	Description de l'étendue et du calendrier de l'audit
Article 11 2.f)	Description de la répartition des travaux en cas de co-commissariat
Article 11 2.g)	Description de la méthodologie utilisée, parties du bilan qui ont fait l'objet d'une vérification directe et celles qui ont été vérifiées sur la base de tests de systèmes et de conformité, incluant une analyse de toute variation substantielle par rapport à n-1 dans la pondération des tests de système et de conformité
Article 11 2.h)	Indication du seuil de signification quantitatif appliqué et, le cas échéant, le ou les seuils de signification pour certaines catégories d'opérations, certains soldes de comptes ou certaines informations à fournir ainsi que les facteurs qualitatifs pris en compte pour fixer le seuil de signification
Article 11 2.i)	Indication et explication des appréciations relatives à des événements ou des conditions relevés lors de l'audit pouvant mettre sérieusement en doute la capacité de l'entité à poursuivre ses activités. Résumé de l'ensemble des garanties, lettres de soutien, ... dont il a été tenu compte pour l'évaluation de la capacité à poursuivre les activités
Article 11 2.j)	Etat des faiblesses significatives détectées dans le système de contrôle financier interne de l'entité contrôlée ou de celui de l'entreprise mère et/ou dans son système comptable ; pour chacune de ces faiblesses significatives détectées, le rapport indique si la Direction a remédié ou non à la faiblesse en question
Article 11 2.k)	Indication des cas importants supposant le non-respect des dispositions législatives et réglementaires ou des statuts, dans la mesure où ils sont jugés pertinents pour permettre au Comité d'audit d'accomplir ses tâches
Article 11 2.l)	Indication et analyse des méthodes d'évaluation appliquées aux différents éléments des états financiers annuels ou consolidés, y compris l'impact des changements intervenus dans ces méthodes
Article 11 2.m)	Indication du périmètre de consolidation et des critères d'exclusion appliqués par l'entité contrôlée aux entités non contrôlées; indication sur la conformité au cadre de l'information financière des critères appliqués
Article 11 2.n)	Identification, le cas échéant, des travaux d'audit réalisés par des auditeurs de pays tiers n'appartenant pas au réseau du contrôleur légal chargé des comptes consolidés
Article 11 2.o)	Indication sur l'obtention ou non de tous les documents et explications demandés
Article 11 2.p)	Indication des éventuelles difficultés importantes rencontrées pendant l'audit, de tout problème significatif découlant de l'audit qui a été discuté ou a fait l'objet d'une correspondance avec la Direction, de tout autre problème découlant de l'audit qui, selon le jugement professionnel de l'auditeur, est important pour la supervision du processus d'information financière
Article 11 3.	Raisons d'un désaccord éventuel au sein du collège des contrôleurs légaux
Article 5.3.b)	Indication des services fiscaux et d'évaluation fournis par le réseau du cabinet A et le réseau du cabinet B