

# **RAPPORT FINANCIER**

**AU 31 DECEMBRE 2021**

**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 2021 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 2021

# EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels  
au 31 décembre 2021

## Comptes consolidés au 31 Décembre 2021

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

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
		Net	Net
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	24 933	33 547
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-5	120
Impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>24 928</b>	<b>33 667</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	7.4	3 805	4 219
Clients et comptes rattachés	7.5	4 414	2 205
Autres actifs courants	7.5	23 781	14 820
Trésorerie et équivalents		202	250
<b>Total actifs courants</b>		<b>32 202</b>	<b>21 494</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>57 129</b>	<b>55 161</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes annexe</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		3 957	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		24 259	24 244
Résultat part du Groupe		68	2 982
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>28 961</b>	<b>28 907</b>
Intérêts minoritaires		444	510
<b>Total capitaux propres (1)</b>		<b>29 405</b>	<b>29 417</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	10 537	12 638
Impôts différés		3 539	4 371
Autres passifs non courants	7.8	0	0
<b>Total passifs non courants (2)</b>		<b>14 076</b>	<b>17 008</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	120
Autres dettes financières	7.7	686	1 056
Fournisseurs et comptes rattachés		4 690	1 165
Autres passifs courants	7.8	8 247	6 394
<b>Total passifs courants (3)</b>		<b>13 648</b>	<b>8 736</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>		<b>57 129</b>	<b>55 161</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	3 453	8 585
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1	-4 720
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		617	-793
Dotations aux provisions d'exploitation		-232	-336
Autres charges et produits	7.10	-3 697	801
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>139</b>	<b>3 537</b>
Charges Financières	7.11	-140	-50
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-121	-1
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-122</b>	<b>3 485</b>
Impôts	7.12	124	-549
<b>Résultat net de la période</b>		<b>2</b>	<b>2 936</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>-66</b>	<b>-46</b>
<b>Part de la société mère</b>		<b>68</b>	<b>2 982</b>
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,04
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,04

**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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat de la période</b>		2	2 936
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		0	0
<b>Résultat global de l'exercice</b>		2	2 936

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé		2	2 936
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		0	0
<b>Résultat global consolidé</b>		2	2 936

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>( en milliers d'euros )</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2020</b>	<b>677</b>	<b>1 004</b>	<b>0</b>	<b>24 244</b>	<b>2 982</b>	<b>510</b>	<b>29 417</b>
Résultat global consolidé					68	-66	2
Affectation du résultat				2 982	-2 982		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				-14			-14
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2021</b>	<b>677</b>	<b>1 004</b>	<b>0</b>	<b>27 211</b>	<b>68</b>	<b>445</b>	<b>29 405</b>

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé		2	2 936
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		-1 370	1 131
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
Impôts différés		-832	147
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>-2 199</b>	<b>4 214</b>
Var. stocks		415	4 531
Var. créances clients		-2 210	-415
Var. Autres actifs courants		-8 961	-5 995
Var. dettes fournisseurs		3 525	-3 033
Var. autres passifs courants		1 852	1 130
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>		<b>-5 379</b>	<b>-3 782</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>-7 578</b>	<b>432</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	10 000	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	0
Var. autres passifs non courants	7.15	0	-142
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>10 000</b>	<b>-142</b>
Emprunts obtenus	7.16	0	2 228
Remboursements d'emprunts		-2 372	-2 306
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-25	-67
Opérations sur actions propres		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>		<b>-2 397</b>	<b>-145</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>26</b>	<b>145</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>		<b>150</b>	<b>5</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	7.18	<b>175</b>	<b>150</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 Décembre 2021**

### **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 semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 Décembre 2021 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 Décembre 2021.

Les comptes consolidés, au 31 Décembre 2021, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

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

- 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 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 2021.

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 2021.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2021 dans le groupe.

- Le groupe a procédé à la cession de l'ensemble immobilier situé Avenue Louis Blériot à la Courneuve pour un prix de 10 millions d'euros.

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

Néant

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 Décembre 2021**

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 2021, 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 2021 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2021 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1er janvier 2023 ;
- 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 », adoptés par l'Union européenne le 13 janvier 2021. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 ;
- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB
- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; 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.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du

1er janvier 2021, 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 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ;
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Disclosure of Accounting Policies », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

## **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 2021. 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 2021, 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'arrêt et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

### 5.10 CRÉANCES

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

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

### 5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

### 5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

### 5.13. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

#### 5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

##### **Revenus locatifs**

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

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

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

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

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

##### **Ventes en VEFA de programmes immobiliers**

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

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

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

#### 5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

#### 5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

#### 5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

## Note 6 - Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	Méthode de consolidation	% intérêt
			<b>31/12/2021</b>
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%
AREA IMMO	827 550 633	ME	33,33%
<b>Entités fusionnées avec EFI en 2020</b>			
SNC CENTRE EURASIA	537 417 214	IG	100,00%
TOUR DU FORUM	819 876 384	IG	100,00%

IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

EFI est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

### 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le groupe a procédé à la cession de sa participation dans la société SCI LUCIEN LEFRANC.

Le périmètre de consolidation comprend 8 sociétés au 31 Décembre 2021.

## 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 2021.

### 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>30 674</b>
Acquisitions	
Cessions	-8 600
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>22 074</b>

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

### 7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
<b>Solde au 31 Décembre 2020</b>	8 003	0	156	22 516	30 674
Acquisitions					0
Cessions	8 003		156	441	8 600
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
<b>Solde au 31 Décembre 2021</b>	0	0	0	22 075	22 074

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

### 7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>2 873</b>
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-98
Divers	84
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>2 859</b>

### 7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
stocks immobiliers	4 167	362	3 805	4 219
<b>Total des stocks</b>	<b>4 167</b>	<b>362</b>	<b>3 805</b>	<b>4 219</b>

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

- La société EFI 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<sup>er</sup> janvier et le 31 Décembre 2021 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
<b>Stocks au 31/12/2020</b>	<b>1 481</b>	<b>84</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>2 565</b>	<b>4 219</b>
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks		-84			32	-52
<b>Stocks au 30/06/2021</b>	<b>1 481</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>2 597</b>	<b>4 167</b>

## 7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
<b>Clients et comptes rattachés</b>	4 696	-282	4 414	2 205
<b>Autres créances</b>	23 781	0	23 781	14 820
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 649		1 649	519
<i>Autres créances</i>	22 132		22 132	14 277
<i>Charges constatées d'avance</i>	0		0	24
<b>Total des créances d'exploitation</b>	28 477	-282	28 195	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
<b>31/12/2021</b>					
Actifs financiers non courants		0			0
Stocks				3 805	3 805
Clients et comptes rattachés				4 414	4 414
Autres actifs courants			23 781		23 781
Trésorerie et équivalents	202				202
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>23 781</b>	<b>8 219</b>	<b>32 202</b>

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

### 7.6.1. Capital

Au 31 Décembre 2021, 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 2021.

### 7.6.2. Réserves

Au 31 Décembre 2021, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

### 7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2021.

### 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	31/12/2021	31/12/2020
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
<b>Nbre d'actions à la clôture</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

### 7.6.5. Intérêts minoritaires

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

## 7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	Solde 31/12/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	7 964	7 365	7 044	321	599
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	26	0	0	0	26
Comptes courants	3 001	3 001	3 001	0	0
Dépôts de garantie	172	172	172	0	0
Autres dettes financières	60	0	0	0	60
<b>Total des dettes financières</b>	<b>11 223</b>	<b>10 537</b>	<b>10 216</b>	<b>321</b>	<b>686</b>

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

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2021	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	7 964	7 964	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	26	0	26	0
Comptes courants	3 001	3 001	0	0
Dépôts de garantie	172	0	0	172
Autres dettes financières	60	60	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>11 223</b>	<b>11 025</b>	<b>26</b>	<b>172</b>

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

**7.8. AUTRES PASSIFS**

en milliers €	solde 31/12/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 549	0	0	0	5 549
Dettes sur acquisition immeubles de placement	7	0	0	0	7
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2 691	0	0	0	2 691
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
<b>Total des autres passifs</b>	<b>8 247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 247</b>

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2021	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	7 964			7 964
Fournisseurs	CA	4 690			4 690
Autres dettes	CA	8 247			8 247
<b>Total des passifs au 31/12/2021</b>	<b>0</b>	<b>20 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 901</b>

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

**7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES**

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	3 453	1 706
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	0	6 879
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>3 453</b>	<b>8 585</b>

**7.10. AUTRES CHARGES**

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Charges externes	3 130	-1 502
Impôts et taxes	567	701
<b>Total des autres charges</b>	<b>3 697</b>	<b>-801</b>

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

**7.11. CHARGES FINANCIERES**

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	223	77
Intérêts des comptes courants d'associés	-82	-27
Autres charges	0	0
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>140</b>	<b>50</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>140</b>	<b>50</b>

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

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Impôts exigibles	707	402
Impôts différés	-832	147
<b>Impôts</b>	<b>-124</b>	<b>549</b>

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**

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	68	2 982
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
<b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b>	<b>67 653 348</b>	<b>67 653 348</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
<b>Résultat par action dilué</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>

**7.14 DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS**

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
<b>Décaissements sur investissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**7.15 VARIATION DES AUTRES PASSIFS COURANTS / NON COURANTS**

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

**7.16 EMPRUNTS**

Aucun nouveau financement n'a été mis en place au cours du premier semestre 2021.

**7.17 APPORT EN CAPITAL**

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2021.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2021	31/12/2020
Banques actif	202	250
Banques passif	26	100
<b>Total</b>	<b>175</b>	<b>150</b>

## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

<b>ACTIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Location</b>	<b>Promotion</b>	<b>Siège</b>	<b>Total</b>
<b>Actifs non courants</b>				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	22 274	0	2 659	24 933
Autres actifs financiers	-5	50	-50	-5
Impôts différés				0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>22 268</b>	<b>50</b>	<b>2 609</b>	<b>24 928</b>
<b>Actifs courants</b>				0
Stocks	0	2 686	1 118	3 805
Clients et comptes rattachés	3 290	1 240	-116	4 414
Autres actifs courants	1 576	144	22 060	23 781
Trésorerie et équivalents	202	-5 480	5 480	202
<b>Total actifs courants</b>	<b>5 068</b>	<b>-1 410</b>	<b>28 543</b>	<b>32 202</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 337</b>	<b>-1 360</b>	<b>31 152</b>	<b>57 129</b>
<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>location</b>	<b>Promotion</b>	<b>siège</b>	<b>Total</b>
<b>Capitaux Propres</b>				
Capital	0	0	677	677
Primes d'émission	0	0	3 957	3 957
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	19 685	846	3 727	24 259
Résultat part du Groupe	1 438	-45	-1 325	68
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>21 123</b>	<b>802</b>	<b>7 036</b>	<b>28 961</b>
Intérêts minoritaires	47	398	0	444
<b>Total capitaux propres</b>	<b>21 169</b>	<b>1 199</b>	<b>7 036</b>	<b>29 405</b>
<b>Passifs non courants</b>				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	7 596	0	2 941	10 537
Impôts différés	3 539	0	0	3 539
Autres passifs non courants	0	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>11 135</b>	<b>0</b>	<b>2 941</b>	<b>14 076</b>
<b>Passifs courants</b>				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	552	75	59	686
Fournisseurs et comptes rattachés	4 111	218	361	4 690
Autres passifs courants	4 568	2 169	1 510	8 247
<b>Total courants</b>	<b>9 255</b>	<b>2 462</b>	<b>1 930</b>	<b>13 648</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>41 560</b>	<b>3 661</b>	<b>11 908</b>	<b>57 129</b>

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	3 362	82	9	3 453
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1	0	-1
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-6	698	-75	617
Dotations aux provisions d'exploitation	-232	0	0	-232
Autres charges	-1 490	-887	-1 320	-3 697
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 633</b>	<b>-108</b>	<b>-1 386</b>	<b>139</b>
Charges Financières	-208	0	68	-140
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-121	0	0	-121
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 303</b>	<b>-108</b>	<b>-1 318</b>	<b>-122</b>
Impôts	132	0	-7	124
<b>Résultat net de la période</b>	<b>1 435</b>	<b>-108</b>	<b>-1 325</b>	<b>2</b>

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

### 8.2. PARTIES LIEES

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

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

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

Au 31 Décembre 2021, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 000 557 euros.

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

Au 31 Décembre 2021, EFI a une créance d'un montant de 21 521 497 euros, hors intérêts à recevoir de 142323 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	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€	1 377
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%)	6 588
<b>Total</b>			<b>7 964</b>

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 <sup>2</sup>
Max	8,53%	255,00
Min	6,41%	50,00
Moy. Pondérée	7,60%	139,76

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

serait réduite de 401 K€.

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

L'emprunt SAAR Landesbank souscrit par la SCI BONY 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 2021**

**Auditeurs Associés Franciliens**  
**45, Bd Georges Clémenceau**  
**92400 Courbevoie**

**SARL au capital de 240 000 Euros**  
**RCS Nanterre B 422774349**

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du  
Centre*

**NS Associés**

**92, rue Jouffroy d'Abbans**  
**75017 PARIS**

**SAS au capital de 50 000 Euros**  
**RCS Paris 484 262 597**

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS*

---

**S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

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

---

---

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

---

*Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31/12/2021*

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

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 30 avril 2022 un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder au contrôle des comptes consolidés, du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 20 juillet 2022, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes consolidés.

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

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

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 2021, le montant de l'actif immobilisé comptabilisé dans le bilan consolidé s'élève à 24 933 milliers d'euros, dont les immeubles de placements qui font l'objet d'une juste valeur pour un montant de 22 074 milliers d'euros.

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

Le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste

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

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

conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

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.

### **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 annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel*

*Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité du Conseil d'administration.*

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

*Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.*

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

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la quatrième année, dont respectivement troisième et quatrième 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.

**Auditeurs Associés Franciliens**  
45, Bd Georges Clémenceau  
92400 Courbevoie

SARL au capital de 240 000 Euros  
RCS Nanterre B 422774349

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du  
Centre*

**NS Associés**

92, rue Jouffroy d'Abbans  
75017 PARIS

SAS au capital de 50 000 Euros  
RCS Paris 484 262 597

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS*

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.

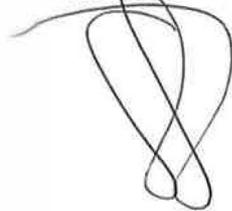
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie 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 29 juillet 2022

Les commissaires aux Comptes

**Auditeurs Associés Franciliens**

N. ALLAL



**NS Associés**

L. NAIM



## Comptes consolidés au 31 Décembre 2021

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

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
		Net	Net
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	24 933	33 547
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-5	120
Impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>24 928</b>	<b>33 667</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	7.4	3 805	4 219
Clients et comptes rattachés	7.5	4 655	2 205
Autres actifs courants	7.5	23 781	14 820
Trésorerie et équivalents		202	250
<b>Total actifs courants</b>		<b>32 443</b>	<b>21 494</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>57 370</b>	<b>55 161</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes annexe</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		3 957	1 004
Réserves consolidées part du Groupe		24 259	24 244
Résultat part du Groupe		-46	2 982
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>28 847</b>	<b>28 907</b>
Intérêts minoritaires		439	510
<b>Total capitaux propres (1)</b>		<b>29 285</b>	<b>29 417</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	10 537	12 638
Impôts différés		3 539	4 371
Autres passifs non courants	7.8	0	0
<b>Total passifs non courants (2)</b>		<b>14 076</b>	<b>17 008</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	120
Autres dettes financières	7.7	686	1 056
Fournisseurs et comptes rattachés		5 056	1 165
Autres passifs courants	7.8	8 242	6 394
<b>Total passifs courants (3)</b>		<b>14 008</b>	<b>8 736</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 à 3)</b>		<b>57 370</b>	<b>55 161</b>

## II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	2 136	8 585
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1	-4 720
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		617	-793
Dotations aux provisions d'exploitation		-232	-336
Autres charges et produits	7.10	-2 505	801
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>14</b>	<b>3 537</b>
Charges Financières	7.11	-140	-50
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		-121	-1
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-247</b>	<b>3 485</b>
Impôts	7.12	130	-549
<b>Résultat net de la période</b>		<b>-118</b>	<b>2 936</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>-72</b>	<b>-46</b>
<b>Part de la société mère</b>		<b>-46</b>	<b>2 982</b>
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,04
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,04

**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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat de la période</b>		-118	2 936
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
<b>Total des produits et charges non constatés en résultat</b>		0	0
<b>Résultat global de l'exercice</b>		-118	2 936

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé		-118	2 936
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
<b>Résultat global consolidé</b>		-118	2 936

## IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>( en milliers d'euros )</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
<b>Situation au 31/12/2020</b>	677	1 004	0	24 244	2 982	510	29 417
Résultat global consolidé					-46	-72	-118
Affectation du résultat				2 982	-2 982		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers		2 953		-2 967			-14
Opérations sur actions propres							0
<b>Situation au 31/12/2021</b>	677	3 957	0	24 259	-46	439	29 285

Suite aux opérations de fusions réalisées en 2020, Le groupe a procédé au reclassement des primes de fusion impactant les comptes sociaux de la société tête du groupe EFI pour un montant de 2953 k€.

## V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

( en milliers d'euros )	Notes annexe	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé		-118	2 936
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		-1 370	1 131
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
Impôts différés		-832	147
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>-2 319</b>	<b>4 214</b>
Var. stocks		415	4 531
Var. créances clients		-2 451	-415
Var. Autres actifs courants		-8 961	-5 995
Var. dettes fournisseurs		3 891	-3 033
Var. autres passifs courants		1 847	1 130
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
<b>Variation nette des actifs et passifs courants</b>		<b>-5 259</b>	<b>-3 782</b>
<b>Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation</b>		<b>-7 578</b>	<b>432</b>
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	10 000	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	0
Var. autres passifs non courants	7.15	0	-142
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>10 000</b>	<b>-142</b>
Emprunts obtenus	7.16	0	2 228
Remboursements d'emprunts		-2 372	-2 306
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	-25	-67
Opérations sur actions propres		0	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement</b>		<b>-2 397</b>	<b>-145</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>26</b>	<b>145</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>		<b>150</b>	<b>5</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	7.18	<b>175</b>	<b>150</b>

## **Notes annexes aux Etats financiers au 31 Décembre 2021**

### **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 semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 Décembre 2021 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 Décembre 2021.

Les comptes consolidés, au 31 Décembre 2021, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## **Note 2. Faits caractéristiques**

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

- 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 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 2021.

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 2021.

Aucune mesure de protection de la trésorerie n'a, par ailleurs, été mise en œuvre en 2021 dans le groupe.

- Le groupe a procédé à la cession de l'ensemble immobilier situé Avenue Louis Blériot à la Courneuve pour un prix de 10 millions d'euros et dégage ainsi une plus-value de 1,4 millions d'euros dans les comptes consolidés (ensemble immobilier qui était valorisé à 8.6 millions d'euros en juste valeur).

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

Néant

## **Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 Décembre 2021**

- Le groupe 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 consolidés 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 du groupe pendant les douze prochains mois.

- Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre groupe, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

- Cession d'actif sur 2022 dont le stock chez EFI (auparavant chez CENTRE EURASIA avant TUP fin 2020) d'une surface de 2 230 m<sup>2</sup> au prix de 892 k€.
- Le stock sur le site de Saint-Vrain de 1 009 k€ chez JARDIN DU BAILLY fait l'objet d'une promesse de vente en 2022 pour 1 700 k€.

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

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

Le Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS a établi les comptes consolidés au 31 décembre 2021, 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 2021 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2021 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance - exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1er janvier 2023 ;
- 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 », adoptés par l'Union européenne le 13 janvier 2021. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 ;
- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 », adoptés le 28 juin 2021 ; 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 », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB
- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; 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.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2021, 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 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ;
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Disclosure of Accounting Policies », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

## **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 2021. 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 2021, 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	31/12/2021		31/12/2020	
			% intérêt	% Contrôle	% intérêt	% Contrôle
SA EUROPE FONCIERE INVESTISSEMENTS	328 718 499	IG	ste mère		ste mère	
BONY SNC	539 396 127	IG	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%
BONY A	825 359 482	IG	97,75%	100,00%	97,75%	100,00%
SCI DUBLIN	484 949 565	IG	50,00%	100,00%	50,00%	100,00%
H.D.	790 681 399	IG	50,00%	100,00%	50,00%	100,00%
JARDINS DU BAILLY	528 108 152	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
EURASIA GESTION PATRIMOINE (anciennement ZEN REAL ESTATE)	751 237 025	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
AREA IMMO	827 550 633	ME	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%

**Entités fusionnées avec EFI en 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**

Le groupe a procédé à la liquidation de la société SCI LUCIEN LEFRANC.

Le périmètre de consolidation comprend 8 sociétés au 31 Décembre 2021.

**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 2021.

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

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>30 674</b>
Acquisitions	
Cessions	-8 600
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>22 074</b>

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

### 7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
<b>Solde au 31 Décembre 2020</b>	8 003	0	156	22 516	30 674
Acquisitions					0
Cessions	8 003		156	441	8 600
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
<b>Solde au 31 Décembre 2021</b>	0	0	0	22 075	22 074

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

### 7.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes (en milliers d'euros)	Autres immobilisations corporelles
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>2 873</b>
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-98
Divers	84
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>2 859</b>

### 7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
stocks immobiliers	4 167	362	3 805	4 219
<b>Total des stocks</b>	<b>4 167</b>	<b>362</b>	<b>3 805</b>	<b>4 219</b>

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

- La société EFI 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<sup>er</sup> janvier et le 31 Décembre 2021 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
<b>Stocks au 31/12/2020</b>	<b>1 481</b>	<b>84</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>2 565</b>	<b>4 219</b>
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks		-84			32	-52
<b>Stocks au 31/12/2021</b>	<b>1 481</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>2 597</b>	<b>4 167</b>

## 7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
<b>Clients et comptes rattachés</b>	4 937	-282	4 655	2 205
<b>Autres créances</b>	23 781	0	23 781	14 820
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	1 649		1 649	519
<i>Autres créances</i>	22 132		22 132	14 277
<i>Charges constatées d'avance</i>	0		0	24
<b>Total des créances d'exploitation</b>	28 718	-282	28 436	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
			<b>31/12/2021</b>		
Actifs financiers non courants		0			0
Stocks				3 805	3 805
Clients et comptes rattachés				4 655	4 655
Autres actifs courants			23 781		23 781
Trésorerie et équivalents	202				202
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>23 781</b>	<b>8 460</b>	<b>32 443</b>

## 7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 Décembre 2021, 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 2021.

7.6.2. Réserves

Au 31 Décembre 2021, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2021.

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 2021.

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

en nbre d'actions	31/12/2021	31/12/2020
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
<b>Nbre d'actions à la clôture</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

#### 7.6.5. Intérêts minoritaires

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

### 7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	Solde 31/12/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires	7 964	7 365	7 044	321	599
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	26	0	0	0	26
Comptes courants	3 001	3 001	3 001	0	0
Dépôts de garantie	172	172	172	0	0
Autres dettes financières	60	0	0	0	60
<b>Total des dettes financières</b>	<b>11 223</b>	<b>10 537</b>	<b>10 216</b>	<b>321</b>	<b>686</b>

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

#### 7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2021	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires	7 964	7 964	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	26	0	26	0
Comptes courants	3 001	3 001	0	0
Dépôts de garantie	172	0	0	172
Autres dettes financières	60	60	0	0
<b>Total des dettes financières</b>	<b>11 223</b>	<b>11 025</b>	<b>26</b>	<b>172</b>

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

## 7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2021	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 543	0	0	0	5 543
Dettes sur acquisition immeubles de placement	7	0	0	0	7
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2 691	0	0	0	2 691
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
<b>Total des autres passifs</b>	<b>8 242</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 242</b>

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2021	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	7 964			7 964
Fournisseurs	CA	5 056			5 056
Autres dettes	CA	8 242			8 242
<b>Total des passifs au 31/12/2021</b>	<b>0</b>	<b>21 262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 262</b>
CA : coût amorti					
JVR : juste valeur en résultat					

## 7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	2 136	1 706
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	0	6 879
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>2 136</b>	<b>8 585</b>

## 7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Charges externes	1 938	-1 502
Impôts et taxes	567	701
<b>Total des autres charges</b>	<b>2 505</b>	<b>-801</b>

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

**7.11. CHARGES FINANCIERES**

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	223	77
Intérêts des comptes courants d'associés	-82	-27
Autres charges	0	0
<b>Intérêts et charges assimilées (A)</b>	<b>140</b>	<b>50</b>
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Montant net des charges financières (A - B)</b>	<b>140</b>	<b>50</b>

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

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Impôts exigibles	702	402
Impôts différés	-832	147
<b>Impôts</b>	<b>-130</b>	<b>549</b>

- Les déficits fiscaux existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.
- Les impôts différés passif proviennent pour 3 539 K€ du retraitement des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- Suite à l'adoption le 21 décembre 2018 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera, soit 25 % à horizon 2022.

**7.13 RESULTAT PAR ACTION**

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	-46	2 982
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
<b>Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues</b>	<b>67 653 348</b>	<b>67 653 348</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
<b>Résultat par action dilué</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>

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

en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	10 000	0
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
<b>Décaissements sur investissements</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

Le groupe a procédé à la cession de l'ensemble immobilier situé Avenue Louis Blériot à la Courneuve pour un prix de 10 millions d'euros et dégage ainsi une plus-value de 1,4 millions d'euros dans les comptes consolidés (ensemble immobilier qui était valorisé à 8.6 millions d'euros en juste valeur).

**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**

Aucun nouveau financement n'a été mis en place au cours du premier semestre 2021.

**7.17 APPORT EN CAPITAL**

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2021.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2021	31/12/2020
Banques actif	202	250
Banques passif	26	100
<b>Total</b>	<b>175</b>	<b>150</b>

## 7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

<b>ACTIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Location</b>	<b>Promotion</b>	<b>Siège</b>	<b>Total</b>
<b>Actifs non courants</b>				
Ecarts d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	22 274	0	2 659	24 933
Autres actifs financiers	-5	50	-50	-5
Impôts différés				0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>22 268</b>	<b>50</b>	<b>2 609</b>	<b>24 928</b>
<b>Actifs courants</b>				0
Stocks	0	2 686	1 118	3 805
Clients et comptes rattachés	3 290	1 240	125	4 655
Autres actifs courants	1 576	144	22 060	23 781
Trésorerie et équivalents	202	-5 480	5 480	202
<b>Total actifs courants</b>	<b>5 068</b>	<b>-1 410</b>	<b>28 784</b>	<b>32 443</b>
<b>Total actifs destinés à être cédés</b>				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 337</b>	<b>-1 360</b>	<b>31 393</b>	<b>57 370</b>
<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>location</b>	<b>Promotion</b>	<b>siège</b>	<b>Total</b>
<b>Capitaux Propres</b>				
Capital	0	0	677	677
Primes d'émission	0	0	3 957	3 957
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	19 685	846	3 727	24 259
Résultat part du Groupe	1 356	-82	-1 320	-46
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>21 041</b>	<b>764</b>	<b>7 042</b>	<b>28 847</b>
Intérêts minoritaires	41	398	0	439
<b>Total capitaux propres</b>	<b>21 082</b>	<b>1 162</b>	<b>7 042</b>	<b>29 285</b>
<b>Passifs non courants</b>				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	7 596	0	2 941	10 537
Impôts différés	3 539	0	0	3 539
Autres passifs non courants	0	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>11 135</b>	<b>0</b>	<b>2 941</b>	<b>14 076</b>
<b>Passifs courants</b>				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	552	75	59	686
Fournisseurs et comptes rattachés	4 357	338	361	5 056
Autres passifs courants	4 562	2 169	1 510	8 242
<b>Total courants</b>	<b>9 496</b>	<b>2 582</b>	<b>1 930</b>	<b>14 008</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>41 713</b>	<b>3 744</b>	<b>11 914</b>	<b>57 370</b>

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 045	82	9	2 136
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-1	0	-1
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-6	698	-75	617
Dotations aux provisions d'exploitation	-232	0	0	-232
Autres charges	-253	-932	-1 320	-2 505
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 553</b>	<b>-153</b>	<b>-1 386</b>	<b>14</b>
Charges Financières	-208	0	68	-140
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-121	0	0	-121
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 223</b>	<b>-153</b>	<b>-1 318</b>	<b>-247</b>
Impôts	132	0	-2	130
<b>Résultat net de la période</b>	<b>1 355</b>	<b>-153</b>	<b>-1 320</b>	<b>-118</b>

## 8 – Autres informations

### 8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

### 8.2. PARTIES LIEES

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

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

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

Au 31 Décembre 2021, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 000 557 euros.

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

- Au 31 Décembre 2021, EFI a une créance d'un montant de 21 521 497 euros, hors intérêts à recevoir de 142323 euros.
- En date du 15/03/2021, il a été régularisé une convention de « management fees » entre EURASIA Groupe et ses filiales à savoir, EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, EURASIA GESTION PATRIMOINE et BONY, par laquelle EURASIA Groupe assure pour le compte de ses filiales les prestations comptables, administratives et financières moyennant une rémunération fixée annuellement entre les parties.

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

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), hors frais
BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	1 377
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%)	6 588
<b>Total</b>			<b>7 964</b>

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 <sup>2</sup>
Max	8,53%	255,00
Min	6,41%	50,00
Moy. Pondérée	7,60%	139,76

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

serait réduite de 401 K€.

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

L'emprunt SAAR Landesbank souscrit par la SCI BONY 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.

Rappelons préalablement que l'analyse des ratios n'a pas fait l'objet de calcul et l'entreprise s'engage à les produire sur l'exercice 2022.

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 2021



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Formulaire à déposer  
en double exemplaire

N° 2065-SD

2022

N° 11084\*23

Formulaire obligatoire  
(art 223 du Code général des impôts)

Timbre à date du service

## IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le		01/01/2021		et clos le		31/12/2021		Régime simplifié d'imposition		
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe							Régime réel normal			<input checked="" type="checkbox"/>
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre										
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case										
<b>A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE</b>										
Désignation de la société:					Adresse du siège social:					
SA EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT WANG Hsueh										
SIRET		3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3		Mél :						
Adresse du principal établissement:					Ancienne adresse en cas de changement:					
164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT										
<b>RÉGIME FISCAL DES GROUPES</b>										
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)										
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante										
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:										
<b>B ACTIVITÉ</b>										
Activités exercées		Activité immobilières			Si vous avez changé d'activité, cochez la case					
<b>C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION</b> (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)										
<b>1. Résultat fiscal</b>		Bénéfice imposable au taux normal			6 906		Déficit			
		Bénéfice imposable à 15 %		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %						
<b>2. Plus-values</b>										
PV à long terme imposables à 15 %				PV à long terme imposables à 19 %				PV exonérées (art. 238 quinquies)		
Autres PV imposables à 19 %				PV à long terme imposables à 0%						
<b>3. Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches</b>										
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies		<input type="checkbox"/>		Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A		<input type="checkbox"/>				
Entreprise nouvelle, art. 44 septies		<input type="checkbox"/>		Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies		<input type="checkbox"/>		Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies		
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 sexdecies		<input type="checkbox"/>		Zone franche urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A		<input type="checkbox"/>		Autres dispositifs		
				Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies		<input type="checkbox"/>				
Société d'investissement immobilier cotée		<input type="checkbox"/>		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)				Plus-values exonérées relevant du taux de 15%		
<b>4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer :</b> dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)										
<b>D IMPUTATIONS</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)										
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts										
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.										
<b>E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)										
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%										
<b>F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4</b> (cf. notice du formulaire n°2065-SD)										
1. Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1 du CGI), cocher la case ci-contre										
2. Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquez le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée						Nom/Adresse				
						N°				
3. Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2 du CGI), cocher la case ci-contre										
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe						Nom/Adresse				
						N°				
<b>G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE</b>										
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?		OUI		Si oui, indication du logiciel utilisé		EBP CLOUD				
<b>Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a></b>										
<b>S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a>.</b>										
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:					Nom et adresse du conseil:					
SARL GESTIA CONSEIL 96 boulevard Malesherbes 96 bo 75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT										
Tél:					Tél:					
OGA/OMGA		Viseur conventionné		(Cocher la case correspondante)		Identité du déclarant:				
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur ou certificateur conventionné :						Date: 04/04/2022		Lieu: PARIS		
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur ou certificateur conventionné						Qualité et nom du signataire: M		WANG Hsueh		
						Président		Signature :		
<b>Examen de conformité fiscale (ECF)</b>		prestataire :								

## IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065 bis-SD

2022

Formulaire obligatoire

(art 223 du Code général des impôts)

ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

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

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

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

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

**J DIVERS**

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

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

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

RÉMUNÉRATIONS

MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES À 0 %, 15% ou 19 %

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

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

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



N° 15949 \* 04

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *	
Adresse de l'entreprise		164 BD HAUSSMANN				75008		PARIS 8EME ARRONDISSEMENT	
SIRET		3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3							
Durée de l'exercice en nombre de mois*		1 2		Durée de l'exercice précédent *		1 2			
								Exercice N clos le	
								31 12 2021	
								Brut	
								Amortissements, provisions	
								Net	
Capital souscrit non appelé		TOTAL (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *		AB		AC			
		Frais de développement *		CX		CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires		AF		AG			
		Fonds commercial (1)		AH		AI			
		Autres immobilisations incorporelles		AJ		650 000 AK		650 000	
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL		AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains		AN		780 000 AO		780 000	
		Constructions		AP		1 820 000 AQ		590 994	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR		40 354 AS		40 354	
		Autres immobilisations corporelles		AT		11 519 AU		11 519	
		Immobilisations en cours		AV		AW			
		Avances et acomptes		AX		AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence		CS		CT			
		Autres participations		CU		CV			
		Créances rattachées à des participations		BB		1 831 353 BC		1 831 353	
		Autres titres immobilisés		BD		2 510 200 BE		30 000	
		Prêts		BF		BG			
Autres immobilisations financières *		BH		BI					
TOTAL (II)		BJ		7 643 426 BK		672 868		6 970 558	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements		BL		BM			
		En cours de production de biens		BN		BO			
		En cours de production de services		BP		BQ			
		Produits intermédiaires et finis		BR		BS			
		Marchandises		BT		1 480 836 BU		362 370	
	Avances et acomptes versés sur commandes		BV		BW				
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3) *		BX		BY			
		Autres créances (3)		BZ		21 923 527 CA		21 923 527	
		Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:....123..428.)		CD		123 428 CE		123 428	
Disponibilités		CF		160 361 CG		160 361			
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avances (3) *		CH		CI				
	TOTAL (III)		CJ		23 688 152 CK		485 798		
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)		CM						
	Écarts de conversion actif * (VI)		CN						
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO		31 331 578 1A		1 158 666		30 172 912
Renvois:(1) dont droit au bail :		(2) Part à moins d'1 an des immobilisations financières nettes		CP		(3) Part à plus d'1 an :		CR	
Clause de réserve de propriété * :		Immobilisations :		Stocks :		Créances :			

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

②

## BILAN – PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *		
							Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : ..... 676 673...)				DA	676 673		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport...				DB	3 957 492		
	Écart de réévaluation (2) *	(	dont écart d'équivalence	EK	)	DC	272 714	
	Réserve légale (3)				DD			
	Réserves statutaires ou contractuelles				DE			
	Réserves réglementées (3) *	(	dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours	B1	)	DF		
	Autres réserves	dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *	EJ			DG		
	Report à nouveau				DH	3 840 321		
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>				DI	<b>(1 272 863)</b>		
	Subventions d'investissement				DJ			
	Provisions réglementées *				DK			
					DL	<b>7 474 337</b>		
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs				DM			
	Avances conditionnées				DN			
					DO	<b>TOTAL (II)</b>		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques				DP			
	Provisions pour charges				DQ			
					DR	<b>TOTAL (III)</b>		
DETTES (4)	Emprunts obligatoires convertibles				DS			
	Autres emprunts obligatoires				DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)				DU	146 997		
	Emprunts et dettes financiers divers	(	dont emprunts participatifs	EI	)	DV	19 205 083	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés				DX	361 220		
	Dettes fiscales et sociales				DY	2 985 276		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				DZ			
Compte de régu.	Autres dettes				EA			
	Produits constatés d'avance (4)				EB			
				EC	<b>TOTAL (IV)</b>			
				ED	<b>TOTAL (V)</b>			
				EE	<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>			
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital				1B		
	(2)	dont	- Réserve spéciale de réévaluation (1959)				1C	
			- Écart de réévaluation libre				1D	272 714
			- Réserve de réévaluation (1976)				1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *				EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an				EG	19 698 018		
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP				EH	146 997		

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

③

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

DGFIP N° 2052-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		TOTAL		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue	}	Biens *	FD		FE		
			Services *	FG	125 325	FH		FI
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	125 325	FK		FL	125 325	
	Production stockée *					FM		
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP	283 800	
	Autres produits (1) (11)					FQ		
	<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) (I)</b>						FR	409 125
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		
	Variation de stocks (marchandises) *					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU		
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements) *					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6bis) *					FW	395 242	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	92 584	
	Salaires et traitements *					FY	262	
	Charges sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	}	- dotations aux amortissements *		GA	91 000	
				- dotations aux provisions		GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC	362 370
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	
	Autres charges (12)					GE	283 800	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) (II)</b>						GF	1 225 258	
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>						GG	(816 133)	
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *				(III)	GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *				(IV)	GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	160 253	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)</b>						GP	160 253	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	161 305	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>						GU	161 305	
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>						GV	(1 052)	
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>						GW	(817 185)	

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

④

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

DGFIP N° 2053-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *		
						Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA	207 280	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *					HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					HC	94 743	
	<b>Total des produits exceptionnels (7)</b>	<b>(VII)</b>				HD	302 023	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)					HE	755 871	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *					HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)					HG		
	<b>Total des charges exceptionnelles (7)</b>	<b>(VIII)</b>				HH	755 871	
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>						HI	<b>(453 848)</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise						(IX)	HJ	
Impôts sur les bénéfices *						(X)	HK	1 830
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>						HL	<b>871 401</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>						HM	<b>2 144 265</b>	
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>						HN	<b>(1 272 863)</b>	
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme					HO		
	(2) Dont	{	produits de locations immobilières			HY		
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1G		
	(3) Dont	{	- Crédit-bail mobilier *			HP		
			- Crédit-bail immobilier			HQ		
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)					1H		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées					1J		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées					1K		
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (article 238 bis du CGI)					HX		
	(6 ter) Dont	{	- amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies du CGI)			RC		
			- amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D du CGI)			RD		
	(9) Dont transfert de charges					A1		
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) ( dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS A5 )					A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)					A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)					A4		
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles					A6		
						Obligatoires	A9	
						dont cotisations facultatives Madelin	A7	
						dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8	
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :						Exercice N		
						Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
<b>Regularisation dettes fournisseurs</b>						<b>371 826</b>	<b>192 495</b>	
<b>Regularisation dettes fiscales</b>							<b>14 785</b>	
<b>Regularisation compte</b>						<b>15</b>		
<b>Charges non déductibles</b>						<b>384 030</b>		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :						Exercice N		
						Charges antérieures	Produits antérieurs	

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

⑤

## IMMOBILISATIONS

DGFIP N° 2054-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *		
CADRE A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations						
		1	2	Consécutives à la réévaluation pratiquée au cours de l'exercice résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste				
		TOTAL I		TOTAL II		TOTAL III		TOTAL IV		
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)								
CORPORELLES	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I		CZ		D8		D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II		KD	650 000	KE		KF		
	Terrains			KG	780 000	KH		KI		
	Constructions	Sur sol propre ( dont composants L9 )			KJ	1 820 000	KK		KL	
		Sur sol d'autrui ( dont composants M1 )			KM		KN		KO	
	Installations gales, agencements, aménagements des constructions	dont composants M2			KP		KQ		KR	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	dont composants M3			KS	40 354	KT		KU
	Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *			KV		KW		KX	
		Matériel de transport *			KY	11 519	KZ		LA	
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB		LC		LD	
		Emballages récupérables et divers *			LE		LF		LG	
	Immobilisations corporelles en cours				LH		LI		LJ	
	Avances et acomptes				LK		LL		LM	
	TOTAL III				LN	2 651 873	LO		LP	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G		8M		8T	
	Autres participations				8U	2 148 272	8V		8W	
	Autres titres immobilisés				1P	2 510 200	1R		1S	
	Prêts et autres immobilisations financières				1T		1U		1V	
	TOTAL IV				LQ	4 658 472	LR		LS	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG	7 960 346	ØH		ØJ		
CADRE B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale* ou évaluation par mise en équivalence				
		1	2	3	4					
CORPORELLES	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I		IN		DØ		D7		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II		IO		LW	650 000	1X		
	Terrains			IP		LX	780 000	LZ		
	Constructions	Sur sol propre			IQ		MA	1 820 000	MC	
		Sur sol d'autrui			IR		MD		ME	
	Installations gales, agencements, aménagements des constructions	Inst. Générales, agencements, aménagements des constructions			IS		MG		MH	
		Installations techniques, matériel et outillages industriels			IT		MJ	40 354	ML	
	Autres immobilisations corporelles	Installations gales, agencements, aménagements divers		IU		MM		MN	MO	
		Matériel de transport		IV		MP	11 519	MQ	MR	
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW		MS		MT	MU	
	Emballages récupérables et divers*				IX		MV		MW	
	Immobilisations corporelles en cours				MY		MZ		NA	
	Avances et acomptes				NC		ND		NE	
	TOTAL III				IY		NG	2 651 873	NI	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				IZ		ØU		ØW	
	Autres participations				IØ	316 920	ØX	1 831 353	ØZ	
	Autres titres immobilisés				I1		2B	2 510 200	2D	
	Prêts et autres immobilisations financières				I2		2E		2G	
	TOTAL IV				I3	316 920	NJ	4 341 553	2H	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				I4	316 920	ØK	7 643 426	ØM		

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

5 bis

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

DGFIP N° 2054 bis-SD 2022

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

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

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

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

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

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

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

(4) Ce montant comprend :

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

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

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

<b>CADRE B</b>	<b>DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL</b>
----------------	--

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

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

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

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

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>CADRE A</b>		<b>SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *</b>							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		CY		EL		EM		EN	
Fonds commercial		RE		RF		RI		RJ	
Autres immobilisations incorporelles		PE		PF		PG		PH	
<b>TOTAL I</b>		RK		RM		RN		RO	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM	499 994	PN	91 000	PO		PQ	590 994
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions		PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ	40 354	QA		QB		QC	40 354
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH	11 519	QI		QJ		QK	11 519
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
<b>TOTAL II</b>		QU	551 868	QV	91 000	QW		QX	642 868
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II)</b>		ØN	551 868	ØP	91 000	ØQ		ØR	642 868
<b>CADRE B</b>		<b>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES</b>							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
		Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Colonne 4	Colonne 5	Colonne 6		
		Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel		
Frais d'établissement		M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6	
Fonds commercial		RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	
Autres immobilisations incorporelles		N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1	
<b>TOTAL I</b>		RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD	
Terrains		Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5	R6	
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4	
Inst.gales, agenc., aménagements divers		S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2	
Installations techniques, matériel et outillage		T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	
Autres immob. Corporelles	Inst. Gales, agenc. Et aménagements divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3	
Emballages, récupérations et divers		W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1	
<b>TOTAL II</b>		X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	
Frais d'acquisition de titres de participations <b>TOTAL III</b>		NL			NM			NO	
<b>Total général (I + II + III)</b>		NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	
<b>Total général non ventilé (NP + NQ + NR)</b>		NW			<b>Total général non ventilé (NS + NT + NU)</b>	NY		<b>Total général non ventilé (NW - NY)</b>	
<b>CADRE C</b>		<b>MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *</b>							
		Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler						Z9		Z8	
Primes de remboursement des obligations						SP		SR	

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



## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

DGFIP N° 2056-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *		
NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice		
		1		2		3		4		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II du CGI) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	<b>TOTAL I</b>	3Z		TS		TT		TU		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	94 743	5W		5X	94 743	5Y		
	<b>TOTAL II</b>	5Z	94 743	TV		TW	94 743	TX		
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	Sur immobilisations	- incorporelles	6A		6B		6C		6D	
		- corporelles	6E		6F		6G		6H	
		- titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5	
		- titres de participations	9U	30 000	9V		9W		9X	30 000
		- autres immobilisations financières (1) *	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N		6P	362 370	6R		6S	362 370	
	Sur comptes clients	6T	283 800	6U		6V	283 800	6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	123 428	6Y		6Z		7A	123 428	
	<b>TOTAL III</b>	7B	437 228	TY	362 370	TZ	283 800	UA	515 798	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	7C	531 971	UB	362 370	UC	378 543	UD	515 798	
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE	362 370	UF	283 800				
	- financières		UG		UH					
	- exceptionnelles		UJ		UK	94 743				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5 <sup>ème</sup> du CGI								10		

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

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

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

⑧

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

DGFiP N° 2057-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT					Néant <input type="checkbox"/> *		
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES			MONTANT BRUT		À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'UN AN	
					1	2	3		
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL	1 831 353	UM	1 831 353	UN	
	Prêts (1) (2)			UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières			UT		UV		UW	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			VA					
	Autres créances clients			UX					
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie* ( Provisions pour dépréciation antérieurement constituée* UO )			Z1					
	Personnel et comptes rattachés			UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ					
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée			VB	402 030		402 030	
		Autres impôts, taxes et versements assimilés			VN				
		Divers			VP				
	Groupe et associés (2)			VC	21 521 497		21 521 497		
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR						
Charges constatées d'avance			VS						
<b>TOTAUX</b>				VT	23 754 880	VU	23 754 880	VV	
RENVIS	(1)	- Prêts accordés en cours d'exercice		VD					
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice		VE					
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF				
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut		À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans	
				1	2	3		4	
Emprunts obligatoires convertibles (1)		7Y							
Autres emprunts obligatoires (1)		7Z							
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG						
	à plus d'1 an à l'origine		VH	146 997		146 997			
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A		16 204 525		16 204 525			
Fournisseurs et comptes rattachés		8B		361 220		361 220			
Personnel et comptes rattachés		8C							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D							
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	1 854 941		1 854 941			
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	701 865		701 865			
	Obligations cautionnées		VX						
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	428 470		428 470			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J							
Groupe et associés (2)		VI		3 000 558		3 000 558			
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K							
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2							
Produits constatés d'avance		8L							
<b>TOTAUX</b>				VY	22 698 576	VZ	19 698 018	3 000 558	
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés, personnes physiques	VL		
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK					

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

⑨

## DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

DGFiP N° 2058-A-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		<b>EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT</b>				Néant <input type="checkbox"/> *		Exercice N clos le								
								3	1	1	2	2	1			
<b>I. RÉINTÉGRATIONS</b>												BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE			WA	
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)											WB				
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD					Amortissements excédentaires (art.39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles	WE					XE			
		WF					Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	WG								
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du CGI)		WF				Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)		WG							
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		RA				( Part des loyers dispensés de réintégration (art. 239 <i>sexies</i> D du CGI)		RB				)			
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau n° 2058-B, cadre III)		WI				Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-bis)		XX				XW			
	Amendes et pénalités		WJ				Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis du CGI) *		XZ							
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *												XY			
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice n° 2032-NOT-SD)												I7	1 830			
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE		WL				Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7				K7			
Régimes particuliers / impositions différées	Moins-values nettes à long terme										- imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (12,80 % pour les entreprises à l'IR)		I8			
											- imposées aux taux de 0%		ZN			
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*										- Plus-values nettes à court terme		WN			
											- Plus-values soumises au régime des fusions		WO			
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)												XR				
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*		Intérêts excédentaires (art.39-1-3 <sup>ème</sup> et 212 du CGI)		SU		Zone d'entreprises* (activité exonérée)		SW				WQ	2 396 428			
						Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8								
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage												Y1				
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage												Y3				
										<b>TOTAL I</b>		WR	2 398 258			
<b>II. DÉDUCTIONS</b>												PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE			WS	1 272 863
Quote-part dans les pertes subies par une société de personne ou un G.I.E. *														WT		
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau n° 2058-B-SD, cadre III)														WU		
Régime d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme										- imposées aux taux de 15 % (12,80 % pour les entreprises soumises à l'IR)		WV			
											- imposées aux taux de 0 %		WH			
											- imposées aux taux de 19 %		WP			
											- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieure		WW			
											- imputées sur les déficits antérieurs		XB			
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %												I6			
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *												WZ			
	Régime des sociétés mères et des filiales* / Produits nets des actions et parts d'intérêts		(		Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		2A				)		XA			
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)												ZX				
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer *											ZY				
	Majoration d'amortissement *											XD				
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Reprise d'entreprises en difficulté (art.44 septies)	K9	Entreprises nouvelles (art.44 <i>sexies</i> )		L2	J.E.I. (art. 44 <i>sexies</i> A)		L5			XF				
				S.I.I.C. (art. 208C)		K3	Zone de restructuration de la défense (art.44 <i>terdecies</i> )		PA							
		ZFU – TE (art. 44 <i>octies</i> A)	ØV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 <i>duodécies</i> )		1F	Zone franche d'activité nouvelle génération (art. 44 <i>quaterdecies</i> )		XC							
Bassin urbain à dynamiser (art. 44 <i>sexdecies</i> )	PP	Zone de revitalisation rurale (art. 44 <i>quindécies</i> )		PC	Zone de développement prioritaire (art. 44 <i>septdecies</i> )		PB									
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)												XS				
Dédutions diverses à détailler sur feuillet séparé	(		dont déduction exceptionnelle (art. 39 <i>decies</i> )		X9	dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art.39 <i>decies</i> E)		YH			) XG		111 582			
			dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> A)		YA	dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> C)		YC								
			dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> B)		YB	dont déduction exceptionnelle (art.39 <i>decies</i> D)		YD								
			dont déductions exceptionnelles (art. 39 <i>decies</i> F)		YI	Créance dégagée par le report en arrière de déficit		ZI								
			dont déduction exceptionnelle (art. 39 <i>decies</i> G)		YL											
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage												Y2				
										<b>TOTAL II</b>		XH	1 384 445			
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables							Bénéfice (I moins II)		XI	1 013 813						
							Déficit (II moins I)				XJ					
Déficits de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS) *												ZL				
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS) *												XL	1 006 906			
RÉSULTAT FISCAL		BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)				XN		6 906		XO						

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

## DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

2058A-SD

## EXTENSION 1

## RÉINTÉGRATIONS DIVERSES

Libellé	Montant
Charges non déductible	384 030
Benefice filiales	
SNC BONY	919 882
EURASIA GESTION PATRIMOINE	1 092 516

## DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

2058A-SD

## EXTENSION 2

## DÉDUCTIONS DIVERSES

Libellé	Montant
Déficit filiales	
SCCV HD	67 837
SNC JARDIN DU BAILLY	43 745


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

DGFIP N° 2058-B-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT			Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>I. SUIVI DES DÉFICITS</b>						
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)				K4	13 918 253	
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)		K4 bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)		K4 ter	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau n° 2058-A-SD)				K5	1 006 906	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)				K6	12 911 347	
Déficit de l'exercice (tableau n° 2058-A-SD, ligne XO)				YJ		
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)				YK	12 911 347	
<b>II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES</b>						
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1° bis al. 1 <sup>er</sup> du CGI, dotations de l'exercice						ZT
<b>III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT</b>						
(à détailler sur feuillet séparé)			Dotation de l'exercice		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1° bis al. 2 du CGI *			ZV		ZW	
Provisions pour risques et charges *						
			8X		8Y	
			8Z		9A	
			9B		9C	
Provisions pour dépréciation *						
			9D		9E	
			9F		9G	
			9H		9J	
Charges à payer						
			9K		9L	
			9M		9N	
			9P		9R	
			9S		9T	
			YN		YO	
			TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)			
			à reporter au tableau n° 2058-A-SD :			
			↓		↓	
			ligne WI		ligne WU	
<b>CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)</b>						
Montant de la réintégration ou de la déduction		Montant au début de l'exercice		Imputations		Montant net à la fin de l'exercice
		L1				

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

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

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

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

DGFIP N° 2058-C-SD 2022

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant <input type="checkbox"/> *						
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	( 3 674 382 )			AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB									
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	7 514 703				Dividendes	- Autres réserves	ZD									
	Prélèvements sur les réserves	ØE					Autres répartitions		ZE									
							Report à nouveau		ZF									
									ZG	3 840 321								
	<b>TOTAL I</b>	ØF	3 840 321			(N.B : le total I doit être égal au total II)	<b>TOTAL II</b>	ZH	3 840 321									
<b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b>											Exercice N :							
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier	( Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail J7 )					YQ											
	- Engagements de crédit-bail immobilier											YR						
	- Effets portés à l'escompte et non échus											YS						
DÉTAIL DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance											YT						
	- Locations, charges locatives et de copropriété	( dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois J8 )					XQ											
	- Personnel extérieur à l'entreprise											YU						
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)											SS	331 983					
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtage											YV						
	- Autres comptes	( dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles ES )					ST	63 260										
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052-SD											ZJ	395 242					
	IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle*, CFE et CVAE											YW					
- Autres impôts, taxes et versements assimilés		( dont taxe intérieure sur les produits pétroliers ZS )					9Z	92 584										
Total du poste correspondant à la ligne X du tableau n° 2052-SD											YX	92 584						
TVA	- Montant de la TVA collectée											YY						
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations											YZ						
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. la dernière déclaration sociale nominative DSN au titre 2019) *											ØB						
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *											ØS						
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *											ZK	%					
	- Numéro de centre agréé *	XP					- Filiale et participations (Liste au tableau 2059-G-SD prévue à l'art. 38 II de l'annexe III au CGI) - Si oui, indiquer 1, sinon 0	ZR										
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice											RG						
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI											RH						
RÉGIME DE GROUPE*	<b>Société</b> : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe	JA			Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL									
					Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC									
	<b>Groupe</b> : résultat d'ensemble	JD			Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO									
					Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF									
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère ou 2 si société filiale	JH	1	n° SIRET de la société mère du groupe	JJ	3	2	8	7	1	8	4	9	9	0	0	0	9

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

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

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

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.



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

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

15

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

DGFIP N° 2059-D-SD 2022

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

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

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

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

Désignation de l'entreprise SA EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT		Néant <input type="checkbox"/> *		
Exercice ouvert le	01/01/2021	et clos le	31/12/2021	
		Données en nombre de mois	12	
<b>DÉCLARATION DES EFFECTIFS</b>				
Effectif moyen du personnel * :		YP		
- Dont apprentis		YF		
- Dont handicapés		YG		
Effectif affectés à l'activité artisanale		RL		
<b>CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE</b>				
<b>I – Chiffre d'affaires de référence CVAE</b>				
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises		OA		
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées		OK		
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		OL		
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges		OT		
<b>TOTAL 1</b>		OX		
<b>II – Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>				
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		OH		
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation		OE		
Subventions d'exploitation reçues		OF		
Variation positive des stocks		OD		
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée		OI		
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation		XT		
<b>TOTAL 2</b>		OM		
<b>III – Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée <sup>(1)</sup></b>				
Achats		ON		
Variation négative des stocks		OQ		
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances		OR		
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.		OS		
Taxes déductibles de la valeur ajoutée		OZ		
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		OW		
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée		OU		
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		O9		
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		OY		
<b>TOTAL 3</b>		OJ		
<b>IV – Valeur ajoutée produite</b>				
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 – total 3)		OG		
<b>V – Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises</b>				
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le formulaire n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF.		SA	0	
<b>Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE</b>				
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractère agricole n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.				
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD				
Mono-établissement au sens de la CVAE, cocher la case ci-contre		EV		
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)		GX	Effectifs au sens de la CVAE * EY	
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)		HX		
Période de référence	GY	0 1 / 0 1 2 0 2 1	GZ	3 1 / 1 2 2 0 2 1
Date de cessation	HR	/ /		

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

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

17

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N° 2059-F-SD 2022

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

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

N° de dépôt

1/1 (1)

Néant 

Exercice clos le	3 1 1 2 2 0 2 1	N° SIRET	3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3
Dénomination de l'entreprise	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT		
Adresse (voie)	164 BD HAUSSMANN		
Code postal	7 5 0 0 8	Ville	PARIS 8EME ARRONDISSEMENT
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	P1	2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES P3 67555919
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	P2	0	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES P4
<b>I – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :</b>			
Forme juridique	SA	Dénomination	EURASIA GROUPE
N° SIREN (si société établie en France)	3 9 1 6 8 3 2 4 0	% de détention	70.00
Nb de parts ou actions	47367163		
Adresse N°	28	Voie	RUE THOMAS EDISON
Code postal	92230	Commune	GENNEVILLERS
		Pays	FR
Forme juridique	STE	Dénomination	MORGAN LEE GROUPE LTF
N° SIREN (si société établie en France)	1 1 1 1 1 1 1 1 1	% de détention	30.00
Nb de parts ou actions	20188756		
Adresse N°	5	Voie	NATHAN ROAD
Code postal	99077	Commune	HONG KONG
		Pays	CN
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Nb de parts ou actions			
Adresse N°		Voie	
Code postal		Commune	
		Pays	
<b>II – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :</b>			
Titre (2)		Nom patronymique	
Prénom(s)			
Nom marital		% de détention	
Nb de parts ou actions			
Naissance : Date		N° Département	
Commune		Pays	
Adresse : N°		Voie	
Code postal		Commune	
		Pays	
Tire (2)		Nom patronymique	
Prénom(s)			
Nom marital		% de détention	
Nb de parts ou actions			
Naissance : Date		N° Département	
Commune		Pays	
Adresse : N°		Voie	
Code postal		Commune	
		Pays	

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

(2) Veuillez indiquer : « M » pour Monsieur, « MME » pour Madame.

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

18

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFIP N° 2059-G-SD 2022

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

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

N° de dépôt

1 1 (1)

Néant \*

Exercice clos le	3 1 1 2 2 0 2 1	N° SIRET	3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3
Dénomination de l'entreprise	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT		
Adresse (voie)	164 BD HAUSSMANN		
Code postal	7 5 0 0 8	Ville	PARIS 8EME ARRONDISSEMENT
NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE :		P5	
Forme juridique	SCI	Dénomination	DUBLIN
N° SIREN (si société établie en France)	4 8 4 9 4 9 5 6 5	% de détention	50.00
Adresse	N°	RTE DE MONCHECOURT	
Code postal	59176	Commune	MASNY Pays FR
Forme juridique	SNC	Dénomination	BONY
N° SIREN (si société établie en France)	5 3 9 3 9 6 1 2 7	% de détention	100.00
Adresse	N° 89	Voie AV VICTOR HUGO	
Code postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS Pays FR
Forme juridique	SNC	Dénomination	LES JARDINS DU BAILLY
N° SIREN (si société établie en France)	5 2 8 1 0 8 1 5 2	% de détention	100.00
Adresse	N° 6	Voie RUE PRUDHON	
Code postal	93210	Commune	SAINT DENIS Pays FR
Forme juridique	SARL	Dénomination	EURASIA GESTION PATRIMOINE
N° SIREN (si société établie en France)	7 5 1 2 3 7 0 2 5	% de détention	100.00
Adresse	N° 209	Voie RUE DE L UNIVERSITE	
Code postal	75007	Commune	PARIS Pays FR
Forme juridique	SARL	Dénomination	BONY A
N° SIREN (si société établie en France)	8 2 5 3 5 9 4 8 2	% de détention	0.05
Adresse :	N° 85	Voie AV VICTOR HUGO	
Code postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS Pays FR
Forme juridique	SCCV	Dénomination	HD
N° SIREN (si société établie en France)	7 9 0 8 1 3 3 9 9	% de détention	50.00
Adresse :	N° 85	Voie AV VICTOR HUGO	
Code postal	93300	Commune	AUBERVILLIERS Pays FR
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse	N°	Voie	
Code postal		Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse	N°	Voie	
Code postal		Commune	Pays

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

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTÉE  
DES ENTREPRISES



1330-CVAE-SD  
n°C.E.R.F.A – 14030\*12

Déclaration de la valeur ajoutée et des effectifs salariés

(Articles 1586 ter à 1586 nonies du code général des impôts)

Dénomination  
Adresse  
Code postal  
Ville

SA	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT									
164 BD HAUSSMANN										
7	5	0	0	8						
PARIS 8EME ARRONDISSEMENT										

LA DECLARATION N° 1330-CVAE-SD DOIT IMPERATIVEMENT FAIRE L'OBJET D'UN DEPOT DEMATERIALISE  
Vous trouverez toutes les informations utiles sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) / Rubrique PROFESSIONNELS

SIRET	3	2	8	7	1	8	4	9	9	0	0	0	9	3						
Période référence	0	1	/	0	1	/	2	0	2	1	3	1	/	1	2	/	2	0	2	1
Date de cessation			/			/														

I. CAS SPECIFIQUE DES ENTREPRISES MONO-ETABLISSEMENT

La déclaration n° 1330-CVAE-SD des assujettis doit indiquer, par établissement ou par lieu d'emploi situé en France, le nombre de salariés employés au cours de la période de référence définie à l'article 1586 quinquies du CGI.

Les entreprises qui exploitent un établissement unique au sens de la CFE et qui n'emploient pas de salarié exerçant une activité plus de trois mois sur un lieu hors de l'entreprise (chantiers, missions, etc.) sont considérées, sauf exclusions mentionnées dans la notice, comme mono-établissement.

**Si vous êtes dans cette situation, vous pouvez, soit remplir la déclaration n° 1330, soit servir uniquement le cadre réservé à la CVAE dans votre déclaration de résultat : modèles n° 2033-E-SD (CERFA n° 11 483), n° 2035-E-SD (CERFA n° 11 700), n° 2059-E-SD (CERFA n° 11 484) ou n° 2072-E-SD (CERFA n° 14 027).**

II. MONTANT DE LA VALEUR AJOUTEE

Valeur Ajoutée	A2		case JU du 2035-E-SD, case 117 du 2033-E-SD, case SA du 2059-E-SD ou case D12 du 2072-E-SD
----------------	----	--	--

Le montant de la valeur ajoutée à indiquer correspond à celui résultant du calcul effectué, au titre de la période de référence, sur les tableaux de la série E des imprimés des liasses fiscales (BIC, IS, BNC et RF). Pour les entreprises du secteur financier (banques, assurances, etc.), les entreprises ayant exercé l'option prévue à l'article 93 A du CGI ou les entreprises qui produisent de l'électricité, une définition particulière de la valeur ajoutée doit être retenue.

Chiffre d'affaire de référence	A3		à reporter case A1 de la 1329-DEF-SD
--------------------------------	----	--	--------------------------------------

Chiffre d'affaires de référence groupe	B6		à reporter case A3 de la 1329-DEF-SD
--	----	--	--------------------------------------

A PARIS 8EME ARRONDISSEMENT	SIGNATURE M WANG Hsueh Président
DATE 04/04/2022	

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel.





## A. IDENTIFICATION DU DÉCLARANT

SIREN du déclarant	328718499
Désignation du déclarant	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT 164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT
Code activité NAF	6831Z
Référence d'Obligation Fiscale TDFC	ISGROUPE1
Référence d'Obligation Fiscale CVAE	CVAE1

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

## B. RÉGIME FISCAL

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

## C. PÉRIODES

Date de début de l'exercice ou période N	01/01/2021
Date de clôture de l'exercice ou période N	31/12/2021
Durée de l'exercice ou période N	12
Date d'arrêté provisoire des comptes	
Date de clôture de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	31/12/2020
Durée de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	12

## D. MONNAIE

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

## Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>		<b>0.00</b>
208 indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		0.00
<b>Terrains</b>	<b>780 000</b>	<b>780 000</b>		<b>0.00</b>
211 Terrain studio victoria	780 000	780 000		0.00
<b>Constructions</b>	<b>1 229 006</b>	<b>1 320 006</b>	<b>(91 000)</b>	<b>-6.89</b>
213 Construction Studio Victoria	1 820 000	1 820 000		0.00
2813 Amortis victoria	(590 994)	(499 994)	(91 000)	-18.20
<b>Installations techniques, matériels et out. industriels</b>				
2154 Matériels industriels	40 354	40 354		0.00
2815 Installations, matériel et outillage in	(40 354)	(40 354)		0.00
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
2182 Matériel de transport	11 519	11 519		0.00
28182 Amort mat transport	(11 519)	(11 519)		0.00
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>1 831 353</b>	<b>2 118 272</b>	<b>(286 920)</b>	<b>-13.54</b>
26801 Créance AREA IMMO*	5 700	3 550	2 150	60.56
26805 JARDIN BAILLY CREANCE*	1 825 653	1 588 118	237 534	14.96
26807 Créance SNC BONY*		307 873	(307 873)	-100.00
268808 Créances BONY A*		248 731	(248 731)	-100.00
2050.BC Valeur saisie		(30 000)	30 000	100.00
<b>Autres titres immobilisés</b>	<b>2 480 200</b>	<b>2 510 200</b>	<b>(30 000)</b>	<b>-1.20</b>
26116 Titre HD	50 000	50 000		0.00
2612 Titre SNC BONY	20 000	20 000		0.00
26121 Titre BONY A	200	200		0.00
2613 Titre SCI DUBLIN	30 000	30 000		0.00
2614 Titres JARDIN DU BAILLY	410 000	410 000		0.00
2615 Titre ZEN REAL ESTATE	2 000 000	2 000 000		0.00
29613 Provision depreciation titre Dublin	(30 000)		(30 000)	0.00
<i>Actif immobilisé</i>	<i>6 970 558</i>	<i>7 378 478</i>	<i>(407 920)</i>	<i>-5.53</i>
<b>Stocks de marchandises</b>	<b>1 118 466</b>	<b>1 480 836</b>	<b>(362 370)</b>	<b>-24.47</b>
3711 Centre Eurasia Commune du Havre	1 354 196	1 354 196		0.00
3712 Gpmh	126 640	126 640		0.00
397 Le havre	(362 370)		(362 370)	0.00

## Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>645 154</b>	<b>(645 154)</b>	<b>-100.00</b>
411DÉBITEURS 411Débiteurs		778 954	(778 954)	-100.00
4181 Filiales Fae Charges		150 000	(150 000)	-100.00
491 Provisions pour dépréciation des compt		(283 800)	283 800	100.00
<b>Autres créances</b>	<b>21 923 527</b>	<b>14 260 684</b>	<b>7 662 844</b>	<b>53.73</b>
401DÉBITEURS 401Débiteurs		3 547	(3 547)	-100.00
445664 TVA Factures Frs dus Centre eurasia	1 960	32 013	(30 052)	-93.88
44567 Crédit de TVA à reporter	341 970	18 510	323 460	1747.49
445671 Credit Tva fusion Centre Eurasia		352 949	(352 949)	-100.00
44568 Complement Tva deductib		8 859	(8 859)	-100.00
44586 Tva sur Fnp	58 100	13 641	44 459	325.92
445861 Tva Fnp Fusion		2 507	(2 507)	-100.00
455 EURASIA GROUPE*	21 521 497	13 812 223	7 709 274	55.81
46711 SCCV T FOR prorata		16 435	(16 435)	-100.00
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
502 Actions propres	123 428	123 428		0.00
5902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		0.00
<b>Disponibilités</b>	<b>160 361</b>	<b>114 651</b>	<b>45 709</b>	<b>39.87</b>
5122 CIC / EFI PRINCIPALE	107	455	(348)	-76.38
5125 Cic Centre Eurasia				0.00
5187 Intérêts courus à recevoir	160 253	114 196	46 057	40.33
<i>Actif circulant &amp; charges constatées d'avant</i>	<i>23 202 354</i>	<i>16 501 324</i>	<i>6 701 029</i>	<i>40.61</i>
<i>Total général</i>	<i>30 172 912</i>	<i>23 879 802</i>	<i>6 293 110</i>	<i>26.35</i>

## Détail du bilan - Passif

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<b>Capital social ou individuel</b>	<b>676 673</b>	<b>676 673</b>		<b>0.00</b>
1013 Capital souscrit - appelé, versé	676 673	676 673		0.00
<b>Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...</b>	<b>3 957 492</b>	<b>3 957 492</b>		<b>0.00</b>
1041 Primes d'émission	990 000	990 000		0.00
10411 Prime de fusion	2 953 901	2 953 901		0.00
1043 Primes d'apport	13 591	13 591		0.00
<b>Ecarts de réévaluation</b>	<b>272 714</b>	<b>272 714</b>		<b>0.00</b>
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 840 321</b>	<b>(3 674 382)</b>	<b>7 514 703</b>	<b>204.52</b>
110 Report à nouveau créditeur	3 840 321		3 840 321	0.00
119 Report à nouveau (solde débiteur)		(3 674 382)	3 674 382	100.00
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>(1 272 863)</i>	<i>7 514 703</i>	<i>(8 787 566)</i>	<i>-116.94</i>
<i>Capitaux propres</i>	<i>7 474 337</i>	<i>8 747 200</i>	<i>(1 272 863)</i>	<i>-14.55</i>
<b>Provisions pour charges</b>		<b>94 743</b>	<b>(94 743)</b>	<b>-100.00</b>
158 Provision Loyer Propriétaire		94 743	(94 743)	-100.00
<i>Provisions pour risques et charges</i>		<i>94 743</i>	<i>(94 743)</i>	<i>-100.00</i>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>146 997</b>	<b>156 376</b>	<b>(9 379)</b>	<b>-6.00</b>
5125 Cic Centre Eurasia		10 674	(10 674)	-100.00
5186 Intérêts courus à payer	146 997	145 702	1 295	0.89
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>19 205 083</b>	<b>11 374 318</b>	<b>7 830 765</b>	<b>68.85</b>
17104 Dettes Ratachée SCCV HD*	84 760	173 838	(89 078)	-51.24
17106 Dettes Ratachée ZEN REAL EGP*	8 923 662	8 215 383	708 279	8.62
17107 Dettes Liées BONY A	7 066 199		7 066 199	0.00
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		0.00
1713 Dettes SNC BONY	86 204		86 204	0.00
45501 MORGAN LEE	3 000 558	2 941 397	59 161	2.01
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>361 220</b>	<b>366 891</b>	<b>(5 671)</b>	<b>-1.55</b>
401CRÉDITEURS 401Créditeurs	12 620	270 001	(257 381)	-95.33
4081 F N P	348 600	81 847	266 753	325.92
40811 Fnp Centre		13 243	(13 243)	-100.00

## Détail du bilan - Passif

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>361 220</b>	<b>366 891</b>	<b>(5 671)</b>	<b>-1.55</b>
40812 Fnp Fusion Tour		1 800	(1 800)	-100.00
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>2 985 276</b>	<b>3 140 275</b>	<b>(154 999)</b>	<b>-4.94</b>
444 Etat -IS 2018	1 202 700	1 645 831	(443 131)	-26.92
444019 IS 2019	38 728		38 728	0.00
44402 IS 2020	376 667		376 667	0.00
444021 IS 2021	1 830		1 830	0.00
4441 IS Controle	235 016		235 016	0.00
445512 Tva TOur Forum	700 000	953 350	(253 350)	-26.57
44558 Tva a reverser	1 865	25 200	(23 335)	-92.60
445581 Tva a reverser Centre Eurasia		13 293	(13 293)	-100.00
4457141 Tva sur du clts Centre Eurasia		129 826	(129 826)	-100.00
44587 Tva sur fae		25 000	(25 000)	-100.00
4486 Taxe foncière	40 167	39 138	1 029	2.63
448601 Aful Fusion Centre	213 723	178 723	35 000	19.58
448602 Taxe foncière Fusion Centre	174 580	129 914	44 666	34.38
<i>Total des dettes &amp; comptes de régularisati</i>	<i>22 698 576</i>	<i>15 037 859</i>	<i>7 660 716</i>	<i>51</i>
<i>Total général</i>	<i>30 172 912</i>	<i>23 879 802</i>	<i>6 293 110</i>	<i>26.35</i>

## Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<b>Production vendue de services</b>	<b>125 325</b>	<b>125 000</b>	<b>325</b>	<b>0.26</b>
706 refacturation frais administration	241 000	126 000	115 000	91.27
708 Fae Refacturation charges administrative	(125 000)	(1 000)	(124 000)	-12400.00
7083 Locations diverses	9 325		9 325	0.00
<i>Chiffres d'affaires nets</i>	<i>125 325</i>	<i>125 000</i>	<i>325</i>	
<b>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges</b>	<b>283 800</b>		<b>283 800</b>	
78174 Créances	283 800		283 800	0.00
<i>Total des produits d'exploitation</i>	<i>409 125</i>	<i>125 000</i>	<i>284 125</i>	<i>227.30</i>
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>395 242</b>	<b>117 474</b>	<b>277 769</b>	<b>236.45</b>
6061 Fournitures non stockables (eau,énergi	22 927	21	22 906	109335.32
616 Assurance	21 272		21 272	0.00
6226 Honoraires	124 607	102 039	22 568	22.12
62261 Eurasia gestion administrative groupe	200 000		200 000	0.00
6227 Frais d'actes et de contentieux	7 375	3 006	4 370	145.38
6237 Publications		2 651	(2 651)	-100.00
626 Frais postaux et frais de télécommunic	672		672	0.00
627 Services bancaires et assimilés	18 390	9 757	8 633	88.48
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>92 584</b>	<b>35 580</b>	<b>57 004</b>	<b>160.21</b>
6351 Aful le Havre	35 000		35 000	0.00
63512 Taxe Foncière	56 684	35 580	21 104	59.31
63513 CFE	900		900	0.00
<b>Salaires et traitements</b>	<b>262</b>		<b>262</b>	
64115 Sécurité Sociale des Indépendants	362		362	0.00
6414 Indemnités inflation	(100)		(100)	0.00
<b>Amortissements des immobilisations</b>	<b>91 000</b>	<b>91 000</b>		<b>0.00</b>
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		0.00
<b>Dotations aux provisions sur actif circulant</b>	<b>362 370</b>		<b>362 370</b>	
68173 Stocks et en-cours	362 370		362 370	0.00
<b>Autres charges</b>	<b>283 800</b>		<b>283 800</b>	
6544 Créances des exercices antérieurs	283 800		283 800	0.00

## Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<i>Total des charges d'exploitation</i>	1 225 258	244 054	981 205	402.04
<i>Résultat d'exploitation</i>	(816 133)	(119 054)	(697 079)	-585.52
<b>Produits financiers de participation</b>	<b>160 253</b>	<b>114 196</b>	<b>46 057</b>	<b>40.33</b>
7617 Revenus des créances rattachées à des	160 253	114 196	46 057	40.33
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>8 534 686</b>	<b>(8 534 686)</b>	<b>-100.00</b>
7641 Produit Financiers Ran Centre Eurasia		8 534 686	(8 534 686)	-100.00
<i>Total des produits financiers</i>	<i>160 253</i>	<i>8 648 882</i>	<i>(8 488 629)</i>	<i>-98.15</i>
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>161 305</b>	<b>586 947</b>	<b>(425 642)</b>	<b>-72.52</b>
6615 Intérêts des comptes courants et des d	146 997	145 702	1 295	0.89
6616 Intérêts bancaires et sur opérations d	14 308		14 308	0.00
6618 Charges financières Ran Tour Forum		441 245	(441 245)	-100.00
<i>Total des charges financières</i>	<i>161 305</i>	<i>586 947</i>	<i>(425 642)</i>	<i>-72.52</i>
<i>Résultat financier</i>	<i>(1 052)</i>	<i>8 061 935</i>	<i>(8 062 987)</i>	<i>-100.01</i>
<i>Résultat courant avant impôts</i>	<i>(817 185)</i>	<i>7 942 882</i>	<i>(8 760 067)</i>	<i>-110.29</i>
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>207 280</b>	<b>10 000</b>	<b>197 280</b>	<b>1972.72</b>
771 Profit exceptionnelle	207 280	10 000	197 280	1972.72
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	<b>94 743</b>		<b>94 743</b>	
787 Reprises sur provisions loyers	94 743		94 743	0.00
<i>Total des produits exceptionnels</i>	<i>302 023</i>	<i>10 000</i>	<i>292 023</i>	<i>2920.11</i>
<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>755 871</b>	<b>20 515</b>	<b>735 356</b>	<b>3584.41</b>
671 Charges exceptionnelles sur opérations	371 841	500	371 341	74253.36
6712 Charges non déductibles	384 030	20 015	364 015	1818.68
<b>Charges exceptionnelles sur opérations en capital</b>		<b>999</b>	<b>(999)</b>	<b>-100.00</b>
6756 Immobilisations financières		999	(999)	-100.00
<i>Total des charges exceptionnelles</i>	<i>755 871</i>	<i>21 514</i>	<i>734 357</i>	<i>3413.33</i>

## Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<i>Résultat exceptionnel</i>	(453 848)	(11 514)	(442 334)	-3841.70
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	1 830	416 665	(414 835)	-99.56
<i>Total des produits</i>	871 401	8 783 883	(7 912 481)	-90.08
<i>Total des charges</i>	2 144 265	1 269 180	875 085	68.95
<i>Bénéfice ou perte</i>	(1 272 863)	7 514 703	(8 787 566)	-116.94

## Soldes Intermédiaires de Gestion

Rubriques	31/12/2021		31/12/2020		Variations	
	Montants	%	Montants	%	Montants	%
<b>Ventes de marchandises + Production</b>	125 325	100.00	125 000	100.00	325	0.26
Ventes de marchandises						
Transferts de charges d'exploitation affectés à la marge commerciale						
Coût d'achat des marchandises vendues						
<b>Marge commerciale</b>						
Production vendue	125 325	100.00	125 000	100.00	325	0.26
Production stockée						
Production immobilisée						
Déstockage de production						
<b>Production de l'exercice</b>	125 325	100.00	125 000	100.00	325	0.26
Transferts de charges d'exploitation affectés à la valeur ajoutée						
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	395 242	315.37	117 474	93.98	277 769	236.45
<b>Valeur ajoutée</b>	(269 917)	-215.37	7 526	6.02	(277 443)	-3686.32
Subventions d'exploitation						
Transferts de charges d'exploitation affectés à l'E.B.E.						
Impôts, taxes et versements assimilés	92 584	73.87	35 580	28.46	57 004	160.21
Charges de personnel	262	0.21		0.00	262	
<b>Excédent brut d'exploitation/ Insuffisance brute d'exploitation</b>	(362 763)	-289.46	(28 054)	-22.44	(334 709)	-193.10
Reprises sur charges d'exploitation et transferts de charges	283 800	226.45		0.00	283 800	
Autres produits						
Dotations aux amortissements et aux provisions	453 370	361.75	91 000	72.80	362 370	398.21
Autres charges	283 800	226.45		0.00	283 800	
<b>Résultat d'exploitation</b>	(816 133)	-651.21	(119 054)	-95.24	(697 079)	585.52
Quote- part de résultat sur opérations faites en commun						
Produits financiers	160 253	127.87	8 648 882	6919.11	(8 488 629)	-98.15
Charges financières	161 305	128.71	586 947	469.56	(425 642)	-72.52
<b>Résultat courant avant impôts</b>	(817 185)	-652.05	7 942 882	6354.31	(8 760 067)	-110.29
Produits exceptionnels	302 023	240.99	10 000	8.00	292 023	2920.11
Charges exceptionnelles	755 871	603.13	21 514	17.21	734 357	3413.33
<b>Résultat exceptionnel</b>	(453 848)	-362.14	(11 514)	-9.21	(442 334)	-841.70
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise						
Impôts sur les bénéfices	1 830	1.46	416 665	333.33	(414 835)	-99.56
<b>Résultat de l'exercice</b>	(1 272 863)	-1015.65	7 514 703	6011.76	(8 787 566)	-116.94
Produits des cessions d'éléments d'actif						
Valeur comptable des éléments d'actif cédés		0.00	999	0.80	(999)	-100.00
<b>Résultat net sur cession</b>		0.00	(999)	-0.80	999	-100.00

<b>Tableau de financement</b>
-------------------------------

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	Variations
<b>Ressources</b>			
Résultat net comptable avant rémunération de l'exploitant	(1 272 863)	7 514 703	(117)
+ Dotations aux amortissements et provisions	453 370	91 000	398
- Reprises sur charges calculées	378 543		
- Quote-part subvention d'investissement virée au résultat			
+ ou- Résultat sur cession d'actifs immobilisés		999	(100)
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>(1 198 036)</b>	<b>7 606 702</b>	<b>(116)</b>
- Retraits de l'exploitant			
<b>Capacité d'autofinancement nette</b>	<b>(1 198 036)</b>	<b>7 606 702</b>	<b>(116)</b>
+ Réduction rattachée des participations			
+ Cession d'éléments d'actif immobilisés (- T.V.A. reversée)			
+ Réduction des immobilisations financières	836 836	6 626 587	(87)
+ Augmentation du capital ou apports de l'exploitant	110 000	3 063 901	(96)
+ Augmentation des dettes financières	11 157 527	4 471 071	150
+ Subventions d'investissement reçues			
<b>Total des ressources</b>	<b>10 906 326</b>	<b>21 768 261</b>	<b>(50)</b>
<b>Emplois</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles			
Acquisitions d'immobilisations corporelles		51 873	(100)
Acquisitions d'immobilisations financières	519 916	1 534 640	(66)
<b>Total des investissements</b>	<b>519 916</b>	<b>1 586 514</b>	<b>(67)</b>
Prélèvements sur capital - Dividendes			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Réductions de capital	110 000		
Remboursement dettes financières			
<b>Total des emplois</b>	<b>629 916</b>	<b>1 586 514</b>	<b>(60)</b>
<b>Variation fonds de roulement</b>	<b>10 276 410</b>	<b>20 181 747</b>	<b>(49)</b>

## Origine de la variation de trésorerie

RUBRIQUES	31/12/2021	31/12/2020	Variation
<b>Actif circulant</b>			
Stocks et produits en cours (Montant brut)	1 480 836	1 480 836	
Clients et comptes rattachés (Montant brut)		928 954	(100)
Autres créances (Montant brut)	21 923 527	14 260 684	54
<b>Dettes (hors emprunts et concours bancaires)</b>			
Fournisseurs	361 220	366 891	(2)
Fournisseurs d'immobilisation			
Autres dettes (1)	5 985 833	6 081 671	(2)
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>17 057 310</b>	<b>10 221 911</b>	<b>67</b>
<b>Fonds de roulement</b>	<b>17 194 102</b>	<b>10 303 615</b>	<b>67</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>136 792</b>	<b>81 704</b>	<b>67</b>

(1) Y compris intérêts courus sur emprunts

## Détail des Soldes Intermédiaires de Gestion

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<b>Production vendue</b>	<b>125 325</b>	<b>125 000</b>	<b>325</b>	<b>0.26</b>
706 refacturation frais administration	241 000	126 000	115 000	91.27
708 Fae Refacturation charges administrative	(125 000)	(1 000)	(124 000)	-12400.00
7083 Locations diverses	9 325		9 325	0.00
<i>Production de l'exercice</i>	<i>125 325</i>	<i>125 000</i>	<i>325</i>	<i>0.26</i>
<b>Consommation de l'exercice en provenance de tiers</b>	<b>395 242</b>	<b>117 474</b>	<b>277 769</b>	<b>236.45</b>
6061 Fournitures non stockables (eau,énergi	22 927	21	22 906	109335.32
616 Assurance	21 272		21 272	0.00
6226 Honoraires	124 607	102 039	22 568	22.12
62261 Eurasia gestion administrative groupe	200 000		200 000	0.00
6227 Frais d'actes et de contentieux	7 375	3 006	4 370	145.38
6237 Publications		2 651	(2 651)	-100.00
626 Frais postaux et frais de télécommunic	672		672	0.00
627 Services bancaires et assimilés	18 390	9 757	8 633	88.48
<i>Valeur ajoutée</i>	<i>(269 917)</i>	<i>7 526</i>	<i>(277 443)</i>	<i>-3686.32</i>
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>92 584</b>	<b>35 580</b>	<b>57 004</b>	<b>160.21</b>
6351 Aful le Havre	35 000		35 000	0.00
63512 Taxe Foncière	56 684	35 580	21 104	59.31
63513 CFE	900		900	0.00
<b>Charges de personnel</b>	<b>262</b>		<b>262</b>	
64115 Sécurité Sociale des Indépendants	362		362	0.00
6414 Indemnités inflation	(100)		(100)	0.00
<i>Exedent brut d'exploitation / Insufisance d'exploitat</i>	<i>(362 763)</i>	<i>(28 054)</i>	<i>(334 709)</i>	<i>-1193.10</i>
<b>Reprises sur charges d'exploitation et transferts de charges</b>	<b>283 800</b>		<b>283 800</b>	
78174 Créances	283 800		283 800	0.00
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>453 370</b>	<b>91 000</b>	<b>362 370</b>	<b>398.21</b>
68112 Dot amortis corporelles	91 000	91 000		0.00
68173 Stocks et en-cours	362 370		362 370	0.00
<b>Autres charges</b>	<b>283 800</b>		<b>283 800</b>	
6544 Créances des exercices antérieurs	283 800		283 800	0.00

## Détail des Soldes Intermédiaires de Gestion

Rubriques	01/01/2021	01/01/2020	Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
	12	12		
<i>Résultat d'exploitation</i>	(816 133)	(119 054)	(697 079)	-585.52
<b>Produits financiers</b>	<b>160 253</b>	<b>8 648 882</b>	<b>(8 488 629)</b>	<b>-98.15</b>
7617 Revenus des créances rattachées à des	160 253	114 196	46 057	40.33
7641 Produit Financiers Ran Centre Eurasia		8 534 686	(8 534 686)	-100.00
<b>Charges financières</b>	<b>161 305</b>	<b>586 947</b>	<b>(425 642)</b>	<b>-72.52</b>
6615 Intérêts des comptes courants et des d	146 997	145 702	1 295	0.89
6616 Intérêts bancaires et sur opérations d	14 308		14 308	0.00
6618 Charges financières Ran Tour Forum		441 245	(441 245)	-100.00
<i>Résultat courant avant impôts</i>	(817 185)	7 942 882	(8 760 067)	-110.29
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>302 023</b>	<b>10 000</b>	<b>292 023</b>	<b>2920.11</b>
771 Profit execptionnelle	207 280	10 000	197 280	1972.72
787 Reprises sur provisions loyers	94 743		94 743	0.00
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>755 871</b>	<b>21 514</b>	<b>734 357</b>	<b>3413.33</b>
671 Charges exceptionnelles sur opérations	371 841	500	371 341	74253.36
6712 Charges non déductibles	384 030	20 015	364 015	1818.68
6756 Immobilisations financières		999	(999)	-100.00
<i>Résultat exceptionnel</i>	(453 848)	(11 514)	(442 334)	-3841.70
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>1 830</b>	<b>416 665</b>	<b>(414 835)</b>	<b>-99.56</b>
695 provision pour is	1 830	416 665	(414 835)	-99.56
<i>Résultat de l'exercice</i>	(1 272 863)	7 514 703	(8 787 566)	-116.94
<b>Valeur comptable des éléments d'actif cédés</b>		<b>999</b>	<b>(999)</b>	
6756 Immobilisations financières		999	(999)	-100.00
<i>Résultat net sur cession</i>		(999)	999	100.00

<b>Capacité d'autofinancement</b>
-----------------------------------

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	Variations
<i>Excédent brut d'exploitatio</i>	(362 763)	(28 054)	(334 709)
+ Transfert de charges d'exploitation			
+ Autres produits d'exploitation			
- Autres charges d'exploitation	283 800		283 800
+ Quote part de résultat sur opérations en commun			
+ Produits financiers	160 253	8 648 882	(8 488 629)
- Charges financières	161 305	586 947	(425 642)
+ Produits exceptionnels	207 280	10 000	197 280
- Charges exceptionnelles	755 871	20 515	735 356
- Participation des salariés			
- Impôts sur les bénéfices	1 830	416 665	(414 835)
<b>Capacité d'autofinancemer</b>	<b>(1 198 036)</b>	<b>7 606 702</b>	<b>(8 804 738)</b>

**TITRE 5 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES  
COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2021**

**Auditeurs Associés Franciliens**  
**45, Bd Georges Clémenceau**  
**92400 Courbevoie**

**SARL au capital de 240 000 Euros**  
**RCS Nanterre B 422774349**

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du  
Centre*

**NS Associés**

**92, rue Jouffroy d'Abbans**  
**75017 PARIS**

**SAS au capital de 50 000 Euros**  
**RCS Paris 484 262 597**

*Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS*

---

**S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

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

---

---

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

---

*Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2021*

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

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons établi en date du 30 avril 2022 un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquions l'impossibilité de procéder au contrôle des comptes annuels, du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 20 juillet 2022, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

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

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 participation et des créances rattachées aux titres de participations

Au 31 décembre 2021, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 4 311 553 euros.

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

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

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

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

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

d'utilité des titres de participation comme un point clé de notre audit.

### **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.

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

### ***Autres informations***

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

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

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

Nous n'avons pas été destinataire des comptes annuels présentés selon le format d'information électronique unique européen défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018, et de ce fait nous n'avons pas pu mettre en œuvre les diligences prévues par la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives à la vérification du 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, établis sous la responsabilité du Conseil d'administration.

En conséquence, nous sommes dans l'impossibilité de conclure sur le respect, dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel, du format d'information électronique unique européen.

Par ailleurs il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la quatrième année, dont respectivement troisième et quatrième 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 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.

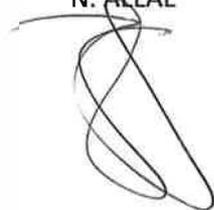
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent 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 29 juillet 2022

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	590 994	1 229 006	1 320 006
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	2 510 200	30 000	2 480 200	2 510 000
Créances rattachées à des participations	1 831 353		1 831 353	2 118 272
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>Actif immobilisé</b>	<b>7 643 426</b>	<b>672 868</b>	<b>6 970 558</b>	<b>7 378 278</b>
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	362 370	1 118 466	1 480 836
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				645 154
Autres créances	21 923 527		21 923 527	14 260 684
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
<i>Dont actions propres</i>	123 428		123 428	
Disponibilités	160 361		160 361	114 651
Charges constatées d'avance				
<b>Actif circulant</b>	<b>23 688 152</b>	<b>485 798</b>	<b>23 202 354</b>	<b>16 501 324</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
<b>TOTAL</b>	<b>31 331 578</b>	<b>1 158 666</b>	<b>30 172 912</b>	<b>23 879 602</b>

## 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	3 957 492
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	3 840 321	(3 674 382)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(1 272 863)	7 514 703
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 474 337</b>	<b>8 747 200</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		94 743
<b>Provisions pour risques et charges</b>		<b>94 743</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	146 997	156 376
Emprunts et dettes financières divers	19 205 083	11 374 318
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	361 220	366 891
Dettes fiscales et sociales	2 985 276	3 140 275
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
<b>Dettes</b>	<b>22 698 576</b>	<b>15 037 859</b>
Ecart de conversion (passif)		
<b>TOTAL</b>	<b>30 172 912</b>	<b>23 879 802</b>

## COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	125 325		125 325	125 000
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>125 325</b>		<b>125 325</b>	<b>125 000</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			283 800	
Autres produits				
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>409 125</b>	<b>125 000</b>
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			395 242	117 474
Impôts, taxes et versements assimilés			92 584	35 580
Salaires et traitements			262	
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			91 000	91 000
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			362 370	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			283 800	
<b>Charges d'exploitation</b>			<b>1 225 258</b>	<b>244 054</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(816 133)</b>	<b>(119 054)</b>
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré</b>				
Produits financiers de participation			160 253	114 196
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				
<b>Produits financiers</b>			<b>160 253</b>	<b>8 648 882</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			161 305	586 947
Différences négatives de change				

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Charges financières</b>			<b>161 305</b>	<b>586 947</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>(1 052)</b>	<b>8 061 935</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>(817 185)</b>	<b>7 942 882</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			207 280	10 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges			94 743	
<b>Produits exceptionnels</b>			<b>302 023</b>	<b>10 000</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			755 871	20 515
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				999
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
<b>Charges exceptionnelles</b>			<b>755 871</b>	<b>21 514</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>(453 848)</b>	<b>(11 514)</b>
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
<b>Impôt sur les bénéfices</b>			<b>1 830</b>	<b>416 665</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>871 401</b>	<b>8 783 883</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>2 144 265</b>	<b>1 269 180</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>			<b>(1 272 863)</b>	<b>7 514 703</b>

---

**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 2021 présente un total de 30 172 912 €

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

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 présenté sous forme de liste présente une perte nette comptable de 1 272 863 €

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

**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

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

L'émergence et l'expansion du coronavirus (« Covid-2019 ») ont affecté l'environnement économique mondial.

S'agissant d'éléments nouveaux apparus en janvier 2020, poursuivis en 2021 et non liés à des conditions existant à la date de clôture, ils ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement des comptes.

Les baisses d'activités constatées pendant la période de confinement se traduisent notamment par un ralentissement de l'activité commerciale et un recouvrement client plus difficile.

Ces évènements n'entraînent pas, au jour d'arrêté des comptes, un risque significatif sur la continuité d'exploitation.

« Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021. ».

## **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**

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

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

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

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

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

Lors de la fusion absorption de la filiale, la SNC CENTRE EURASIA, détenait un stock de bien immobilier destinés à la vente sous forme de VEFA (ventes en futur état d'achèvement), et une parcelle de terrain constructible la ventilation de ces stocks est la suivante

Rubrique	Valeur d'inventaire	Dépréciation
Bien immobilier commune du Havre	1 354 196	362 570
Terrains GMPH	126 640	

## **4-Créances et dettes**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale

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

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

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

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

Cette dépréciation a été maintenue au 31 décembre 2021

## **6- Variation des capitaux propres**

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2020 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2021

### **7- Honoraires des commissaires aux comptes**

Cf. annexe aux comptes consolidés

---

**FAITS CARACTERISTIQUES**


---

Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2021 est de 1 831 353 €  
Le poste Créance liées à des participations au 31 décembre 2020 était de 2 148 272 €

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2021 est de 16 204 525 €  
Le poste Dettes rattachées à des participation au 31 décembre 2020 est de 8 432 922 €

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 2021		Année 2020	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
SCCV HD		84 760		173 838
ZEN REAL EGP		8 923 661		8 215 383
BONY A		7 066 199	248 731	
SCI DUBLIN		43 701		43 701
AREA IMMO	5 700		3 550	
JARDIN DU BAILLY	1 825 653		1 588 118	
SNC BONY		86 204	307 873	
<b>Total</b>	<b>1 831 353</b>	<b>16 204 525</b>	<b>2 142 272</b>	<b>8 432 922</b>

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2021 est débiteur dans nos compte pour un montant de 21 521 497 € rémunéré au taux de 1% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2020 ledit poste était débiteur dans nos compte pour un montant de 13 812 223 €

Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2021 est créditeur dans nos compte pour un montant de 3 000 558 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2020 ledit poste était créditeur dans nos compte pour un montant de 2 941 397 €

En date du 30 décembre 2020 ,la société EFI a absorbée ses filiales dénommées  
SNC CENTRE EURASIA  
SCI TOUR DU FORUM

### **Poste impôts et taxe classé en dettes à d'un an**

Il s'agit essentiellement des dettes , relatives à l'impôt de société des exercices 2018 à 2020, et des taxes foncières, non soldées

Au cours de l'exercice 2022, un accord d'échelonnement, de ces dettes a été pris avec les services des impôts concernés, pour des règlements sur les années 2023 et 2024

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

### Préambule

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

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

### Nature des charges

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

### Répartition des charges

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

### Comptabilisation

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

Au cours de l'exercice suivant cette écriture est extournée

La Société EFI établie des factures individuelles adressées à chacune des filiales, le produit de ces factures est comptabilisé au compte « 706 refacturation frais d'administration »

Au cours de l'exercice la société a facturé aux filiales un montant de 241 000 € aux différentes filiales

### Règlement

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

## 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	1 831 353		1 831 353
Prêts			
Autres immobilisations financières			
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>1 831 353</b>		<b>1 831 353</b>
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat – Impôts sur les bénéfices			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	402 030	402 030	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat – Divers			
Groupes et associés	21 521 497		21 521 497
Débiteurs divers			
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>21 923 527</b>	<b>402 030</b>	<b>21 521 497</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>23 754 880</b>	<b>402 030</b>	<b>23 352 850</b>

### Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	146 997	146 997		
Emprunts et dettes financières divers	16 204 525		16 204 525	
Fournisseurs et comptes rattachés	361 220	361 220		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 854 941		1 854 941	
Taxe sur la valeur ajoutée	701 865			
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	428 470		428 470	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	3 000 558		3 000 558	
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>22 698 576</b>	<b>508 217</b>	<b>21 488 494</b>	

## CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	348 600
Dettes fiscales et sociales	428 470
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	146 997
Autres dettes	
<b>TOTAL</b>	<b>924 067</b>

## 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					
<b>TOTAL</b>	<b>67 667 348</b>			<b>67 667 348</b>	<b>0.01</b>

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes
SCI DUBLIN	1 500	42 701	50	30 000	0	-43 701	0		0
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	610 834	100	410 000	410 000	1 825 653	30 398	-49 735	0
SNC BONY	20 000	367 129	100	20 000	20 000	-86 204	1 182 888	904 882	0
SCCV HD	100 000	460 386	50	50 000	50 000	-84 760	51 330	-149 694	0
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	5 919 429	100	2 000 000	2 000 000	-8 923 661	1 090 154	132 974	0

Filiales et participations détenues indirectement	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes
SARL BONY A	7 994 500	-315 195	99.75	7 974 700	7 994 500	-10 953 365	728 787	2 303 919	0

## IMMOBILISATIONS

### Augmentations

Rubriques	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	650 000		
Terrains	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			
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>2 651 873</b>		
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	2 148 272		
Autres titres immobilisés	2 510 200		
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>4 658 472</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>7 960 346</b>		

### Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			650 000	
Terrains			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				
<b>Total des immobilisations corporelles</b>			<b>2 651 873</b>	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		316 920	1 831 353	
Autres titres immobilisés			2 510 200	
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>Total des immobilisations financières</b>		<b>316 920</b>	<b>4 341 553</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>316 920</b>	<b>7 643 426</b>	



## AMORTISSEMENTS

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

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Montant fin exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	499 994	91 000		590 994
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	551 868	91 000		642 868
<b>TOTAL</b>	<b>551 868</b>	<b>91 000</b>		<b>642 868</b>

## RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
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					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	125 325	125 000	126 000	116 875	164 900
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(1 198 036)	7 605 703	(289 642)	(1 219 078)	(81 350)
Impôts sur les bénéfices	1 830	416 665	34 092	1 086 431	
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(1 272 863)	7 514 703	(380 642)	(1 340 078)	(172 350)
Résultat distribué					
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action	11.10	-0.56	-1.98	-0.25	
<b>Résultat par actions (en euros)</b>					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)					

## TITRE 6 : RAPPORT DE GESTION

## **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2021**

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 2021 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 2021.**

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

L'exercice clos le 31 décembre 2021 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **125 000 €**, contre 126 000 € pour l'exercice précédent.

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

Nature	Exercice clos 31/12/2021	Exercice clos 31/12/2020	Exercice clos 31/12/2019
Ventes de marchandises			
Production vendue de services	125 325 €	125 000 €	126 000 €
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	283 800 €		
Gestion sociétés groupe			
Location entrepôts			
Location exonérée			
Travaux			
<b>Total</b>	<b>409 125 €</b>	<b>125 000 €</b>	<b>126 000 €</b>

φ Les disponibilités de la société se sont élevées au 31 décembre 2021 à **160 361 €** contre au 31 décembre 2020 à **114 651 €**

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

Nature	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Autres achats et charges externes</b>	395 242 €	117 474 €	131 687 €
<b>Impôts et taxes</b>	92 584 €	35 580 €	39 642 €
<b>Salaires et traitements</b>	262 €		
<b>Charges sociales</b>			
<b>Dotation aux amortissements sur immobilisations</b>	91 000 €	91 000 €	91 000 €
<b>Dotation aux provisions sur actif</b>	362 370 €		

<b>circulant</b>			
<b>Dotation aux provisions sur immobilisations</b>			
<b>Autres charges</b>	283 800 €		

Le total des charges d'exploitation de l'exercice 2021 est de **1 225 258 €** contre est de **244 054 €** au 31 décembre 2020.

√ Le **résultat d'exploitation** au 31 décembre 2021 s'établi à **(816 133 €)**, contre **(119 054 €)** au 31 décembre 2020.

#### √ Les produits financiers

<b>Nature</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Produits financiers</b>	160 253 €	8 648 882 €	156 991 €
<b>Charges financières</b>	161 305 €	586 947 €	244 373 €

D'où un **résultat financier** de **(1052 €)** au 31/12/2021, contre **8 061 935 €** au 31 décembre 2020.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(817 185 €)** au 31/12/2021, contre **7 942 882** au 31 décembre 2020.

#### √ Les produits exceptionnels :

<b>Nature</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	302 023 €	10 000 €	- €
<b>Charges exceptionnelles</b>	755 871 €	21 514 €	122 839 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** au 31 décembre 2021 de **(453 848 €)**, contre **(11 514) €** au 31 décembre 2020.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **1 830 €** au 31 décembre 2021, contre **416 665 €** au 31 décembre 2020.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de (1 272 863) au 31/12/2021**, contre un bénéfice de **7 514 703 €** au 31/12/2020.

#### √ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé à **0 €** au 31 décembre 2021, contre **645 154 €** au 31 décembre 2020.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé à **21 923 527 €** au 31 décembre 2021, contre **14 260 684 €** au 31 décembre 2020.

### √ Endettement

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2021 à **146 997 €**, contre **156 376 €** au 31 décembre 2020.

Le montant **des emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2021 à **19 205 083 €**, contre **11 374 318 €** au 31 décembre 2020.

Le montant des dettes fournisseurs s'élève à **361 220 €** au 31 décembre 2021 contre la somme de **366.891 €** au 31 décembre 2020

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2021 à la somme de **2 985 276 €**, contre **3 140 275 €** au 31 décembre 2020.

## **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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC		433 464			433464					
% du total des Achats		100								
% du Chiffre d'Affaires					100					
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>										

- 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
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires	100									
<b>(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses</b>										
Nbr de factures										
Montant TTC										
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>										

### 3. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se soldent par **une perte de 1 272 863 €**, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau".

**Solde du poste « Report à nouveau » : 2 567 458 €**

### 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 des charges non déductibles de **384 030 €** au titre de l'exercice 2021

## 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 2021.

## 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 2021 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
MORGAN LI INVESTISSMENT	20 188 756	29,88	40 077 512	29,88
EURASIA GROUPE	47 367 163	70,10	93 034 326	70,00
<b>TOTAL des actions et droits de votes existants</b>	<b>67 667 348</b>	<b>100,00</b>	<b>133 112 353</b>	<b>100,00</b>

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 2021

## **14. Délégations financières**

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2021

## **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

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières comme EFI et son groupe, dans le développement de ses activités, la Société et ses filiales peuvent donc être exposées à un risque de taux. Toutefois, le risque en l'espèce reste limité, le Groupe EFI et ses filiales n'ayant souscrit à date que des emprunts à taux fixe.

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

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

### 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 classés en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13.

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

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

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

### 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 part, 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 2021.

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 2021.

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
<p><b>M. WANG Hsueh Sheng</b></p>	<p>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</p>	<p>Président du Conseil d'administration – Directeur Général</p>	<p><i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE jusqu'au 30 Juin 2017</i></p> <p><i>A compter du 30 Juin 2017 : Président du Conseil d'Administration</i></p> <p><i>Président ou Gérant des sociétés suivantes : SNC BADICO, BONY SAS, SARL BONY A, SNC BONY, SC CENTRE EURASIA, SA COSMOD PARIS, SA EAM, SARL EGP, SA EURASIA GROUPE, SA EURASIA LOCATION, SA EURASIA MEDIA GROUP, SA EURASIA MEDITECH, SA EURASIA PARASHOP, SARL PROPERTY MANAGEMENT, SA EURASIA TV, SCI FAMILI LI, SCI FELIX, SC FONDS INVESTISSEMENT BG, SC HD, SNC HERALD BLANC MESNIL, SA EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, SARL ICP FRANCE, SCCV LANDY, SC RIWA, SCCV Le MESNIL, SCCV VILLA VITELLE, SCCV RESIDENCE EIFFEL, SCI DES HEVEAS, SCI ZAK, SA 100 STALINGRAD, SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL, SA TOUR DE LA VILLETTE, SC TOUR DU FORUM, SARL</i></p>

			<i>TRANSPLEX, SAS MEDITECH, SCCV VILLAGE EIFFEL</i>
<b>Mlle Sandrine WANG</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 13.09.2019, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Administrateur	<i>Président ou Gérant des sociétés suivantes : SAS KIDS DISTRIBUTION  Administrateur d'EURASIA GOUPE, SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL</i>
<b>M. Chun WANG</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	Aucun mandat
<b>M. Ken WANG</b>	Mandat renouvelé par l'AGO du 30.06.2018, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	Administrateur	<i>Président ou Gérant des sociétés suivantes : SARL JIMEI INTERNATIONAL Administrateur : SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL</i>

### **23. Perspectives.**

Le groupe poursuit son activité de foncière.

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

Plus ample développement sera fait sur le rapport du premier semestre 2022

### **24. Social**

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

### **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.**

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

## **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 2021**

Au 31 Décembre 2021, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- 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 m<sup>2</sup> ;
    - 97,75% de la SARL BONY A, laquelle détient :
      - Un terrain d'une surface 15.100 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;
  - 33,33% de la SCI DU QUAI LUCIEN LEFRANC – sans activité à date
- **100% du capital de la SNC « Les jardins du Bailly »** qui est propriétaire :
  - D'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements, avec une queue de programme de 4 appartements achevés.
  - 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 **3 453 k€** au 31 décembre 2021 contre **8 585 k€** au 31 décembre 2020.

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	3 453 k€	1 706 k€	1 898 k€
Vente programme VEFA	0	6 879 k€	2 075 k€
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>3453 k€</b>	<b>8 585 k€</b>	<b>3 973 k€</b>

## 1. Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 décembre 2021 à **3 805K€**, contre **4 219 K€** au 31 décembre 2020.

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2021	Provisions 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
stocks immobiliers	4 167	362	3 805	4 219
<b>Total des stocks</b>	<b>4 167</b>	<b>362</b>	<b>3 805</b>	<b>4 219</b>

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

Les variations des stocks entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2021 s'analysent comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2020	1 481	84	89	0	2 565	4 219
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks		-84			32	-52
Stocks au 31/12/2021	1 481	0	89	0	2 597	4 167

## 2. Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Total bilan</b>	57 129	55 161	54 152
<b>Total des capitaux propres (part du groupe)</b>	28 961	28 907	25 925
<b>Total passif non courant</b>	14 076	17 008	17 267
<b>Produit des activités ordinaires</b>	3 453	8 585	3 973
<b>Résultat opérationnel</b>	139	3 548	969
	(122)		

<b>Résultat avant impôt</b>		3 485	2 026
<b>Résultat net part de la Société mère</b>	68	2 982	1 566
<b>Résultat par action (67.667.348 actions)</b>	0.00	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 s'élève à **22 074 k€** contre **30 675 K€** au **31 décembre 2020**

#### 7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Usage mixte	Total
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>8 003</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>22 516</b>	<b>30 675</b>
Acquisitions					0
Cessions	8 003		156	441	8600
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 075</b>	<b>22 074</b>

### III. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2021

Aucun élément marquant n'est intervenu depuis la clôture.

### IV. Endettement et trésorerie du groupe

#### 1. Endettement

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

#### Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

En milliers d'€	Solde 31/12/2021	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + 5 ans	Partie courante
Emprunts bancaires	7 964	7 365	8 386	321	599
Contrats location financement	0	0		0	0
Concours bancaires	26	0		0	26
Comptes courants	3001	3001	3001	0	0
Dépôt de garantie	172	172	172	0	0
Autres dettes financières	60			0	60
<b>Total des dettes financières</b>	<b>11 223</b>	<b>10 537</b>	<b>10 216</b>	<b>321</b>	<b>686</b>

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

### Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2021	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 549	0	0	0	5 549
Dettes sur acquisition immeubles de placement	7	0	0	0	7
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	2 691	0	0	0	2 691
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
<b>Total des autres passifs</b>	<b>8 247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 247</b>

### 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	7 964			7 964
Fournisseurs	CA	4 690			4 690
Autres dettes	CA	8 247			8 247
<b>Total des autres passifs</b>		<b>20 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 901</b>

## 2. Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2021, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Banque actif	202	250	54
Banque passif	26	100	49
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>150</b>	<b>5</b>

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

Les administrateurs de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS se sont réunis le 01<sup>er</sup> Juin 2022 pour arrêter les comptes sociaux annuels ci-après annexés.

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

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

Fait à Paris,

Le 01<sup>er</sup> juin 2022

Le Président

# TITRE 7 : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Auditeurs Associés Franciliens

45, Bd Georges Clémenceau  
92400 COURBEVOIE

NS & Associés

**92, rue Jouffroy d'Abbans**  
75017 PARIS

# EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
AU COMITÉ D'AUDIT

29/07/2022

# Préambule

Au Comité **d'Audit** de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

En application de **l'article** L.823-16 du code commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission sur les comptes de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS pour **l'exercice** clos le 31 décembre 2021.

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.

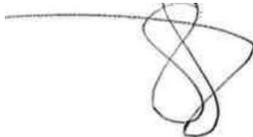
Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour **l'exercice** des fonctions du Comité **d'Audit**, **n'est** pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

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 AMF), utilisé ou cité à **d'autres** fins.

Fait à Courbevoie et Paris, le 29/07/2022,  
Les commissaires aux comptes

Auditeurs Associés Franciliens

Norman ALLAL



NS Associés

Laurent NAIM



# Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

## **Comité d'audit** – Avril 2022

### *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

Septembre 2021 à janvier 2022	Février 2022	Février - Juillet 2022	Juillet 2022	Avril - Juillet 2022	Juillet 2022
REVUE LIMITÉE	INTERIM PRÉFINAL	<b>COMITE D'AUDIT</b> AUDIT FILIALES	FINAL	TRAVAUX DE FINALISATION	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Revue des comptes au 30 juin 2021</li><li>• <b>Plan d'audit</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Revue des événements significatifs</li><li>• Actualisation connaissance contrôle interne</li><li>• Plans de mission des sociétés du Groupe</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Comité d'Audit</b></li><li>• Audit des comptes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Audit des comptes annuels 2021</li><li>• Audit des comptes consolidés 2021</li><li>• Mise à jour des travaux réalisés</li><li>• Focus spécifique sur les zones de risques identifiées</li><li>• Réunion de synthèse présentant nos <b>conclusions sur l'audit des comptes annuels et consolidés</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Validation des annexes et éléments juridiques</li><li>• Diligences spécifiques et préparation des rapports</li><li>• Revue des éléments de communication financière</li><li>• Émission des rapports sur les comptes annuels et consolidés</li><li>• Validation du rapport financier</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• AG</li></ul>

# 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**

# *Evolutions stratégiques et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit*

---

L'exercice 2021 est marqué par :

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS :

- La société mère EURASIA GROUPE a facturé au titre de cet exercice des frais pour la gestion administrative. Pour rappel, la société EFI n'a aucun salarié pour gérer l'administration, la promotion et la vente des biens. EURASIA GROUPE a émis en fin de période une facture de 200 k€ à EFI
- Les stocks ressortent à 1 480 k€ en N (idem en N-1) et se décomposent de la manière suivante (avant dépréciation) :
  - Stock résiduel de 180 k€ (1 212 m<sup>2</sup> sur les 74 000 m<sup>2</sup> du programme initial)
  - Stock de 1 174 k€ (2 230 m<sup>2</sup> racheté auprès du client CASTELHOLD en 2019)
  - Stock acquis sur les années antérieures 126 k€.
  - A la suite de la vente de 2 230 m<sup>2</sup> en 2022 au prix de 892 k€, une dépréciation a été comptabilisée pour 362 k€
- Produits exceptionnels : Sur l'exercice précédent, la société avait un protocole avec BCRG conduisant à l'inscription d'une créance nette de 340 k€ totalement dépréciée. La société CENTRE EURASIA comptabilisait des provisions pour loyers et taxes sur les exercices précédents. A la suite de la TUP dans EFI, il a été décidé de ne plus comptabiliser de provision pour loyer devenu sans objet. La société constate la reprise de provision antérieure pour la totalité sur la période, soit 94 k€.
- La société comptabilise également divers produits exceptionnels pour 207 k€ dont le passage en produit des dettes fournisseurs OP INVEST 45 k€ et BATIMAT 129 k€.

# *Evolutions stratégiques et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit*

---

- Charges exceptionnelles : La créance issue de CENTRE EURASIA correspond à la créance envers OP INVEST à la suite d'une vente en 2014 d'un bien immobilier en VEFA pour 1 461 k€ et paiement au notaire 1 022 k€. Ce bien a été livré en l'état (non achevé). Lors de la revente du bien par OP INVEST à EURASIA Groupe, OP INVEST devait déduire sa dette, élément omis. La société a considéré que cette créance ne serait pas recouvrable et a décidé de passer cette créance en perte pour la totalité à la clôture (365 k€). A la suite de différents contrôles fiscaux sur les entités filiales, la société holding redevable de l'IS a enregistré un rehaussement d'IS conduisant à l'enregistrement d'une charge de 168 k€ au titre de l'exercice 2016 et 66 k€ au titre de l'exercice 2017-2018. Ces charges ne sont pas déductibles fiscalement. ce classement en lieu et place du poste impôt fait l'objet d'une mention dans la lettre d'affirmation.

## JARDIN DU BAILLY :

- On rappelle que la société avait signé un protocole avec BCRG pour les retards de paiement et malfaçon. Une créance avait été comptabilisée pour 2 112 k€ compensée avec la dette fournisseur pour 1 274 k€ soit une créance restante de 837 k€. Cette créance avait fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 50% (350 k€) dès la clôture semestrielle et maintenue à la clôture annuelle. Compte tenu de l'abandon de cette créance dans le protocole d'accord, il a été convenu de déprécier 100% de la créance à la clôture annuelle au 31/12/2020. Cette créance a été passée en perte sur la période couverte par la reprise de provision.

## HD :

- L'immeuble chez HD a été vendu à OPH BAGNOLET mais la livraison n'a pu être faite car le bien immobilier est squatté. Les locataires actuels ont eu un bail non signé avec la société et résident dans les appartements. Des procédures ont été effectuées et des avis d'expulsions nous ont été communiqués.
- Un jugement en faveur de la société mentionne un montant d'indemnité d'occupation mensuelle à facturer aux locataires actuels. On note que dans le cadre de la gestion locative avec la EGP, la société EGP se charge du recouvrement de ces créances en tant qu'intermédiaire. Le produit relatif aux indemnités d'occupation est enregistré quant à lui dans la société HD.

# *Evolutions stratégiques et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes et l'audit*

---

La société a facturé des indemnités d'occupation auprès de 5 clients sur la période pour 51 k€ dont la contrepartie se trouve dans un compte de gestion 467. La gestion des encaissements clients est faite par l'entité EGP. Nous avons validé la réciprocité de ces comptes intra-groupe.

BONY :

- Facturation d'EURASIA GROUPE 150 k€ sur la période
- Enregistrement d'un produit de 800 k€ sur la période (cession d'antenne)
- Sortie des TP QUAI LUCIEN LEFRANC (perte exceptionnelle de 135 k€).

BONY A :

- Cession de l'immeuble « Tourmaline » à La Courneuve pour 10 M€. Plus-value réalisée sur la période 1,4 M€
- Des frais ont été comptabilisés sur la période pour 418 k€. Ces frais ont été facturés par la société JIMEI EUROPE dont le dirigeant est Monsieur Hsueh Sheng WANG
- Des indemnités pour la transaction de l'immeuble ont été facturées par EURASIA GESTION PATRIMOINE pour 1 317 k€.

# *Evolutions stratégiques et opérationnelles ayant **une incidence sur les comptes et l'audit***

---

EGP :

- Facturation d'EURASIA GROUPE 850 k€ sur la période
- Des indemnités pour la transaction de l'immeuble ont été facturées à BONY A pour 1 317 k€.
- Produits divers de gestion courante 554 k€ dont solde fournisseur ACE 342 k€ et dont solde de la vente de l'immeuble à Rueil-Malmaison sur les années antérieurs 212 k€.

Sociétés mise en équivalence :

- AREA IMMO :
- Pas de commentaire particulier (NS)
  
- QUAI LUCIEN LEFRANC :
- Dissolution anticipée décidée par les associés dont BONY (33 sur 100 parts sociales composant le capital social de la société) lors de l'AGE du 31/12/2021 (dépôt au greffe le 29/03/2022) entraînant un impact en résultat sur les comptes consolidés de -119 K€.

# *Evolutions règlementaires 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

# *Evolutions règlementaires 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 2021 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).

- CF Annexe des comptes consolidés

# Périmètre de consolidation

## Etendue des travaux

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

Pour les filiales jugées significatives des diligences complémentaires ont été réalisées sur les cycles à risque.

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%
HD	AAF	Examen limité	Oui	Examen limité	x%	Y%
Jardin du Bailly	AAF	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 :
- Le seuil de signification utilisé pour **l'audit** des comptes sociaux est de 611 **K€**  
Justificatif : La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS est une holding passive, Nous estimons que l'agrégat pertinent pour fixer le seuil de signification est l'utilisation du total bilan. Nous utilisons de plus le taux de 2% de cet agrégat du fait d'une approche prudente.
- Le seuil de signification utilisé pour **l'audit** des comptes consolidés est de 882 **K€**  
Justificatif : le seuil de signification retenu est calculé en fonction de **l'agrégat** « capitaux propres consolidés » en prenant un taux de 3%.

# ***Recours à des cabinet d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de d'audit***

---

Le cabinet AAF fait appel à 01 CQFD AUDIT pour la revue indépendante.

Le cabinet 01 CQFD AUDIT nous a confirmé son indépendance par rapport à EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Le cabinet NSA fait appel à JEAN PIERRE NAIM pour la revue indépendante.

Le cabinet JEAN PIERRE NAIM nous a confirmé son indépendance par rapport à EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

**Nous n'avons pas recours à d'autres 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

### Identification des évolutions de l'activité et de l'environnement

Cette étape permet de mieux appréhender les risques.

### Etendue des travaux

### Autres éléments importants

- Il nous appartient également de vous faire part des difficultés importantes rencontrées lors de notre audit, de nos commentaires éventuels relatifs aux pratiques comptables susceptibles d'avoir une incidence significative sur les comptes, des faiblesses significatives du contrôle interne, les irrégularités que nous aurions découvertes.



### Evaluation des principaux risques

Les risques d'anomalies significatives dans les comptes font l'objet d'une évaluation de notre part lors de la planification de notre audit et sont réévalués si nécessaire en cours de mission, afin de nous permettre d'adapter notre approche d'audit en y apportant les réponses que nous estimons les plus appropriées.

### Détermination du seuil de signification

### Conclusion sur les principaux risques

Nous portons à la connaissance du comité d'audit nos conclusions sur les principaux risques identifiés, ainsi que, parmi ceux-ci, les risques que nous considérons comme les plus importants et qui feront donc l'objet de développements spécifiques dans nos rapports d'audit.]

### Nos rapports d'audit

# 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
<b>Comptes individuels</b>			
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
<b>Comptes individuels</b>			
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	AAF	NS Associés
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes annuels et consolidés</b>		
Emetteur	32	32
Filiales intégrées globalement	0	0
Total A	32	32
<b>Services autres que la certification des comptes</b>		
Emetteur	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0
Total B	0	0
<b>Montant total des honoraires (A+B)</b>	32	32

# Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

## **Comité d'audit** – Avril 2022

### *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 participation et des créances rattachées aux titres de participation*

---

### *Risque identifié:*

#### Risque identifié:

Au 31 décembre 2021, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participation comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 4 312 milliers euros sur un total bilan de 30 173 milliers **d'euros**.

Les titres de participation 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 participation, la société a recours à une approche multicritère tenant compte de la valeur des ensembles immobiliers estimés par des experts indépendants, du niveau des capitaux propres retraités et sur la capacité bénéficiaire mesurée sur **l'excédent brut d'exploitation**.

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

### *Notre réponse:*

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

- **apprécier le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables des titres de participation**, 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 participation.

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

## *l'évaluation des immeubles de placement*

---

### *Risque identifié:*

**Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement qui font l'objet d'une juste valeur s'élèvent à 22 074 milliers d'euros dans le bilan consolidé sur un total bilan de 57 370 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 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 placement. 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

- Néant

# 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

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 nous conduisent à porter à votre connaissance le point suivant :

Nous n'avons pas été destinataire des comptes annuels présentés selon le format d'information électronique unique européen défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018, et de ce fait nous n'avons pas pu mettre en œuvre les diligences prévues par la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives à la vérification du 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, établis sous la responsabilité du Conseil d'administration.

En conséquence, nous sommes dans l'impossibilité de conclure sur le respect, dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel, du format d'information électronique unique européen.

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance d'autres 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

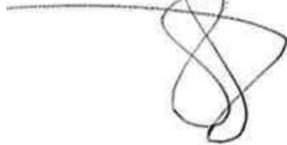
5 - Annexes

# Identification des principaux associés

---

Auditeurs Associés Franciliens

Norman ALLAL  
Associé

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line followed by a stylized, looped flourish.

NS Associés

Laurent NAIM  
Associé

A handwritten signature in blue ink, featuring a sharp, angular start followed by a series of connected loops and a horizontal underline.

## Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

	AAF	NS Associés	
<b>Comptes individuels</b>			
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	
<b>Comptes consolidés</b>			
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

	AAF	NS Associés	
<b>Rapports</b>			
Rapport au comité d'audit	X	X	
Rapport sur les comptes annuels	X	X	
Rapport spécial sur les conventions réglementées	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**.

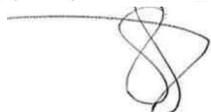
Nous rappelons que le Cabinet Auditeurs Associés Franciliens **n'est** membre **d'aucun** réseau.

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 2021, 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 2021, 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 de 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



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

# Mentions prévues par le règlement

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

<b>Article 11 2. a)</b>	Déclarations d'indépendance des cabinets A, B et C
<b>Article 11 2.b)</b>	Identification de chaque associé d'audit principal ayant pris part au contrôle
<b>Article 11 2.c)</b>	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
<b>Article 11 2.d)</b>	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
<b>Article 11 2.e)</b>	Description de l'étendue et du calendrier de l'audit
<b>Article 11 2.f)</b>	Description de la répartition des travaux en cas de co-commissariat
<b>Article 11 2.g)</b>	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
<b>Article 11 2.h)</b>	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
<b>Article 11 2.i)</b>	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
<b>Article 11 2.j)</b>	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
<b>Article 11 2.k)</b>	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
<b>Article 11 2.l)</b>	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
<b>Article 11 2.m)</b>	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
<b>Article 11 2.n)</b>	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
<b>Article 11 2.o)</b>	Indication sur l'obtention ou non de tous les documents et explications demandés
<b>Article 11 2.p)</b>	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
<b>Article 11 3.</b>	Raisons d'un désaccord éventuel au sein du collège des contrôleurs légaux
<b>Article 5.3.b)</b>	Indication des services fiscaux et d'évaluation fournis par le réseau du cabinet A et le réseau du cabinet B

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**

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

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

---

---

**S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS**  
Société Anonyme au capital de 676 673.48 €uros  
Siège social : 164, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

---

## **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

### **Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

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 réglementées.

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 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.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

#### **1- Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

##### **Conventions autorisées et conclues 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 L.225-38 du code de commerce.

## **2- Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

### **2-1 Conventions approuvées 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 suivantes, déjà approuvées 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, société actionnaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote.

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

Au 31/12/2021, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 21 521 497.14 Euros.

Au 31/12/2021, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 142 323 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 31/12/2021.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2021 :

SCCV HD	Créiteur	84 759.82 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Créiteur	8 923 661.58 Euros
SARL BONY A	Créiteur	7 066 198.60 Euros
SNC BONY	Créiteur	86 204.07 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	1 825 652.62 Euros

Au 31/12/2021, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SCCV HD	Charge	1 179 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Charge	84 269 Euros
SARL BONY A	Charge	1 538 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	17 914 Euros
SNC BONY	Produit	16 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 : La société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire de la société EFI détenant plus de 10% des droits de vote.

Modalités : aux termes d'un procès-verbal en date du 7 décembre 2012, le conseil d'administration de la société s'est réuni afin d'autoriser la mise en place d'une convention d'apport en compte courant non rémunérés entre la société et la société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED. Suite à un protocole de prêt en date du 1<sup>er</sup> août 2018, les avances et prêts sont rémunérés au taux de 1.5% par an, actualisé au taux de 2% maximum selon avenant.

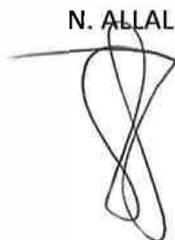
Au 31/12/2021, les apports en compte courant créiteur s'élevaient à 3 000 557.60 Euros.

Au 31/12/2021, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention une charge de 60 011 Euros.

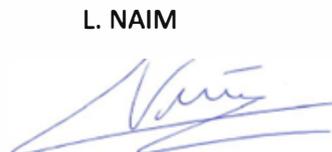
A Courbevoie et à Paris, le 29 juillet 2022

Les commissaires aux Comptes

Auditeurs Associés Franciliens

N. ALLAL  


NS Associés

L. NAIM  


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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, al. 6 du Code de commerce, il vous est rendu compte, aux termes du présent rapport, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (Titre 1) ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par et au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 01 juin 2022 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 :

<b>NOM</b>	<b>Durée du mandat</b>	<b>Fonction principale exercée dans la Société</b>	<b>Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années</b>
<p><b>M. WANG Hsueh Sheng</b></p>	<p>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</p>	<p>Président du Conseil d'administration – Directeur Général</p>	<p><i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE jusqu'au 30 Juin 2017</i></p> <p><i>A compter du 30 Juin 2017 : Président du Conseil d'Administration</i></p> <p><i>Président ou Gérant des sociétés suivantes : SNC BADICO, BONY SAS, SARL BONY A, SNC BONY, SC CENTRE EURASIA, SA COSMOD PARIS, SA EAM, SARL EGP, SA EURASIA GROUPE, SA EURASIA LOCATION, SA EURASIA MEDIA GROUP, SA EURASIA MEDITECH, SA EURASIA PARASHOP, SARL PROPERTY MANAGEMENT, SA EURASIA TV, SCI FAMILI LI, SCI FELIX, SC FONDS INVESTISSEMENT BG, SC HD, SNC HERALD BLANC MESNIL, SA EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, SARL ICP FRANCE, SCCV LANDY, SC RIWA, SCCV Le MESNIL, SCCV VILLA VITELLE, SCCV RESIDENCE EIFFEL, SCI DES HEVEAS, SCI ZAK, SA 100 STALINGRAD, SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL, SA TOUR DE LA VILLETTE, SC TOUR DU FORUM, SARL TRANSPLEX, SAS MEDITECH, SCCV VILLAGE EIFFEL</i></p>

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

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 S.A, KID'S DISTRIBUTION</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE Président ou Gérant des sociétés suivantes : SNC BADICO, BONY SAS, SARL BONY A, SNC BONY, SC CENTRE EURASIA, SA COSMOD PARIS, SA EAM, SARL EGP, SA EURASIA GROUPE, SA EURASIA LOCATION, SA EURASIA MEDIA GROUP, SA EURASIA MEDITECH, SA EURASIA PARASHOP, SARL PROPERTY MANAGEMENT, SA EURASIA TV, SCI FAMILI LI, SCI FELIX, SC FONDS INVESTISSEMENT BG, SC HD, SNC HERALD BLANC MESNIL, SA EURASIA HOTEL ORLY RUNGIS, SARL ICP FRANCE, SCCV LANDY, SC RIWA, SCCV Le MESNIL, SCCV VILLA VITELLE, SCCV RESIDENCE EIFFEL, SCI DES HEVEAS, SCI ZAK, SA 100 STALINGRAD, SA SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL, SA TOUR DE LA VILLETTE, SC TOUR DU FORUM, SARL TRANSPLEX, SAS MEDITECH, SCCV VILLAGE EIFFEL</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE S.A</i>
M. Chun HUANG	<i>Gérant ELLANT CAPITAL S.A.R.L., MTL INDEX S.A.R.L.</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 2021. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 22 Juillet 2022

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 01<sup>er</sup> juin 2022, 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



Société Anonyme au capital de 676 673,48 euros  
Siège social : 164, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
328 718 499 RCS PARIS

## ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

### Rapport Social et Environnemental

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<b>Emploi</b>	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	La société n'emploi pas de salarié
Embauches et licenciements	Le groupe n'a procédé à aucune embauche ni à aucun licenciement en 2021
Rémunérations et leur évolution	Non applicable.
<b>Organisation du travail</b>	
Organisation du temps de travail	
Absentéisme	
<b>Relation sociales</b>	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Le groupe ne dispose pas d'institutions représentatives du personnel.
Bilan des accords collectifs	
<b>Santé et sécurité</b>	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation, le groupe n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité. Le groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux.
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Non applicable.
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Le groupe n'a pas été confronté à des problèmes d'accident du travail ou de maladie professionnelle.
<b>Formation</b>	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Les actions de formation professionnelle seront progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences.
Le nombre total d'heures de formation	
<b>Egalité de traitement</b>	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Non applicable
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Compte tenu de son non effectif, la société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé. Cependant, la société profite de chaque rénovation ou départ de locataire pour faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap.
Politique de lutte contre les discriminations	Le groupe n'a pas adopté de charte ou de code éthique, mais il est attentif à ne pas trouver en situation d'être impliqué dans des pratiques discriminantes.
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives:</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable.
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Le groupe est attentif à écarter toute pratique qui donnerait lieu à une éventuelle discrimination en matière d'emploi et de formation.
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable.
A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable.
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex: Label BBC pour l'opération l'opération La Noue à Bagnolet et certification PEQA
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Non applicable.
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Non applicable: activité principalement financière, non visée par les prescriptions de l'article L225-- - 102 du Code du Commerce.
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Objectif de la politique de développement durable de la société : contribuer au tri sélectif de déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Objectif de la politique de développement durable de la société: assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations.
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à contribuer à la réduction des consommations énergétiques. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses différents sites de plus de 2 000m <sup>2</sup> vis à vis de l'annexe environnementale. A ce jour, en surface, 30% des sites du groupe ont l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société prête une attention toute particulière au traitement des terres polluées sur ces opérations de construction neuve et à leur traçabilité.
<b>Changement climatique</b>	
Rejets de gaz à effet de serre	La société a mis en place une politique de développement durable visant à optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).
Adaptation aux conséquences du changement climatique	
Non applicable.	
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Maintien d'espaces verts diversifiés, végétalisations de terrasses, réduction des emplois des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Sur les populations riveraines ou locales	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
<b>Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.</b>	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Les entreprises mandatées par la société (Gros œuvre ou entreprise générale) mettent en place des boîtes de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2018,
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables: conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables: Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation: - améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques. - garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Non applicable.